Das Bau-Recht
in
den Rheinprovinzen Preußens
und denjenigen Ländern
in welchen das französische Gesetzbuch
in Kraft und Anwendung steht.

Von
J. P. Weyer,
Stadtbaumeister a. D. in Köln.

Zweite verbesserte Auflage.

Das Mieth-Recht
in
den Rheinprovinzen Preußens
und denjenigen Ländern
in welchen das französische Gesetzbuch
in Kraft und Anwendung steht.

Nebst einer Zusammenstellung
sämmtlicher in der Rheinprovinz bei Miethverhältnissen
geltenden Ortsgebräuche.

Von
August Bessel,
Advocat-Anwalt am Rheinischen Appellations-Gerichtshofe zu Köln.

Köln, 1854.
Verlag von Franz Carl Eisen.

Das
Bau-Recht
in
den Rheinprovinzen Preußens
und denjenigen Ländern,
in welchen das französische Gesetzbuch
in Kraft und Anwendung steht.

Von
J. P. Weyer,
Stadtbaumeister a. D. in Köln.

Zweite verbesserte Auflage.

Köln, 1854.
Verlag von Franz Carl Eisen.

Vorrede.

Die Bau- und Werkmeister, welche bei ihrem Studium zunächst allen Fleiß darauf zu wenden haben, sich die Kunst zu erwerben, richtige, dem Auge wohlgefällige Formen und Eintheilungen, sichere und dauerhafte Constructionen bilden zu können, haben sobald sie sich der selbstständigen praktischen Ausübung ihrer Kunst oder ihres Gewerbes widmen, auch die Aufgabe, sich mit dem Bau-Rechte und denjenigen Verpflichtungen, welche Nachbarn unter einander zu beobachten haben, vertraut zu machen; denn es kann ein Baumeister sich unmöglich der Leitung eines Bauwerkes unterziehen, wenn er nicht die Ortsgebräuche und die zu beobachtenden gesetzlichen Bestimmungen kennt. Er würde bei solcher Unkenntniß Gefahr laufen, jeden Augenblick Fehler zu begehen, welche seinen Ruf gefährden, die Bauherren oder Unternehmer in Schaden bringen und sogar ruiniren können. Er

kann kein Gebäude fundamentiren, wenn er nicht anzugeben versteht, welche Bestimmungen zum Schutz der nachbarlichen Grundstücke zu beobachten, wie die Brunnen, Abtritte, Regensärge, Feuerungen ꝛc. gegen das nachbarliche Gebiet anzulegen sind. Er kann das Gebäude nicht aufführen, wenn er nicht weiß, in welchen Fällen die Aussichten auf das nachbarliche Grundstück in gerader oder in schräger Richtung stattfinden dürfen; wie er die ortsgebräuchlichen oder durch Servituten erworbenen Aussichten auf das nachbarliche Grundstück zu behandeln habe, wie er die Schornsteine, Backöfen, Oefen, Stallungen und Luftlöcher an das nachbarliche Gebiet anbauen könne; in welchem Verhältnisse Nachbarn die Erbauungskosten der Scheidemauern zu bestreiten haben; wie Scheidemauern zu decken seien, an welcher Seite der Wasserabfall angebracht, und wie überhaupt die Mauerkappen gegen das nachbarliche Gebiet eingerichtet werden müssen. Er kann endlich nicht einmal ein Gebäude abbrechen, wenn er die Maßregeln nicht kennt, welche er gegen die Nachbarn zu beobachten hat, indem diese oft nur zu bereit sind, bei der geringsten Beeinträchtigung gleich gerichtliche Klage zu erheben. Da solche Klagen aber stets gegen die Grundeigenthümer ge-

richtet werden, so ist die Kenntnißnahme des Bau-Rechtes nicht allein den Baumeistern und Bauunternehmern, sondern auch den Haus- und Grundeigenthümern nothwendig.

Die richtige Kenntniß der Bau-Rechte kann nur erlangt werden durch das Studium der Rechtswissenschaften in Verbindung mit praktischen Baukenntnissen und langjährigen Erfahrungen und mit sorgfältiger Beobachtung der Processe in baulichen Angelegenheiten. Da mir eine langjährige Praxis und die Benutzung bezüglicher Vorträge nach Anleitung des Architekten des Königs von Frankreich Herrn Anton Desgodets, alle Gelegenheiten geboten hatten, mich mit den Ortsgebräuchen und den gesetzlichen Bestimmungen vollständig vertraut zu machen, so hatte ich mich bereits in dem Jahre 1838 berufen gefühlt, über die Bau-Rechte eine Abhandlung zu veröffentlichen und zwar zunächst in der Hoffnung, dadurch die durch Unkenntniß immer häufiger werdenden Processe in baulichen Angelegenheiten zu vermindern und zum friedlichen Leben meiner Mitbürger beizutragen.

Mein Bestreben fand volle Anerkennung bei dem derzeitigen wirklichen Geheimen Staats- und Justiz-Minister, Herrn Mühler, dem wirklichen Geheimen

Staats-Minister und Präsidenten der Gesetz-Revisions-Commission, Herrn von Kamptz, dem ersten Präsidenten des Rheinischen Appellations-Gerichtshofes, Herrn Dr. Schwarz, dem Ober-Präsidenten der Rheinprovinz, Herrn von Bodelschwingh-Velmede, dem Regierungs-Präsidenten und vormaligen General-Prokurator, Herrn Ruppenthal, und besonders durch das schnelle Vergreifen der Auflage.

Nur um die täglich sich mehrenden Nachfragen zu befriedigen, lasse ich diese zweite verbesserte Auflage erscheinen, in Verbindung mit dem durch den Advokat-Anwalt bei dem Appellations-Gerichtshofe, Herrn A. Bessel, ausgearbeiteten Mieth-Recht.

Köln, im Januar 1854.

Der Verfasser.

Von

Servituten

oder auf

Grund und Boden haftenden Dienstbarkeiten.

Eine Servitut ist eine Last, die auf ein Grundstück gelegt ist, zum Gebrauch und zum Nutzen eines Grundstückes, das einem andern Eigenthümer zugehört. (Art. 637 d. B. G.-B.)

Servituten sind Lasten, die gelegt werden können auf Häuser, Gärten, Höfe, Grundstücke, Weingärten, Forsten, Bäche, Flüsse, Wiesen 2c.; z. B. die Berechtigung der Aussicht auf nachbarliche Grundstücke, Wassertraufen auf dieselben, Zwischenweiten oder Entfernungen der Bauten von der nachbarlichen Gränze, Uebergangsrechte, Wasserläufe, Gebrauch von Höfen, Abtritten, Brunnen, Zimmern, Speichern oder anderen Gegenständen der Nachbarhäuser; Wege, Fußsteige oder andere Berechtigungen, welche Jemand auf das einem andern Grundeigenthümer gehörige Grundstück besitzt.

Das Gesetz hat die Dienstbarkeiten oder Servituten in drei Abtheilungen getheilt:

die 1. Abtheilung betrifft die Dienstbarkeiten, welche aus der natürlichen Lage der Orte entstehen;

die 2. Abtheilung enthält die Dienstbarkeiten, welche durch das Gesetz eingeführt sind, und

die dritte Abtheilung betrifft diejenigen Dienstbarkeiten, welche durch die Handlungen der Menschen errichtet werden. (§. 639 des B. G.-B.)

I. Abtheilung.

Dienstbarkeiten, welche aus der Lage der Orte entstehen.

Grundstücke, welche niedriger liegen, müssen von höher liegenden das Wasser aufnehmen, welches nach seinem natürlichen Laufe davon abfließt, ohne daß menschliche Hände etwas dazu beigetragen haben.

Der Eigenthümer des unterhalb liegenden Grundstückes darf keinen Damm aufwerfen, der diesen Abfluß verhindert.

Der Eigenthümer des obern Grundstückes darf nichts unternehmen, was die Dienstbarkeit des untern Grundstückes erschwert. (§. 640 d. B. G.-B.)

Wenn von einem Bergabhange oder überhaupt von Grundstücken, welche eine natürliche abhangende Lage haben, das Quell- und Regenwasser auf das niedriger liegende Grundstück abfließt, die Pflanzungen auf demselben beschädigt, Versandung herbeiführt, Ausspülung verursacht oder sonstige Beschädigungen anrichtet, so kann der Eigenthümer des Bergabhanges oder höher liegenden Grundstückes nicht zum Ersatz in Anspruch genommen werden, indem die Beschädigung eine Folge der Naturwirkung ist, wofür Niemand verantwortlich sein kann.

Wenn indessen auf einem Grundstücke Anlagen gemacht werden, wodurch Wasserausflüsse erzeugt werden, z. B. Bohrbrunnen, so ist der Wasserabfluß auf die tiefer liegenden Grundstücke zwar auch gestattet und kann nicht abgewehrt werden, weil das Springwasser nicht zurückgetrieben werden kann; es muß aber der Eigenthümer des Bohrbrunnens die-

jenigen Entschädigungen leisten, welche Sachverständige dafür angemessen finden.

Der Eigenthümer des unterhalb liegenden Grundstückes darf keinen Damm aufwerfen, der den Wasserabfluß von dem höher liegenden Grundstücke verhindert, indem diesem dadurch eine Ueberschwemmung bereitet sein würde, welche die Natur ihm nicht bestimmt hatte.

Wenn gefordert wird, daß die menschliche Hand nicht dazu beitragen dürfe, den Wasserabzug auf das niedriger liegende Grundstück zu bewirken, so kann doch nicht daraus gefolgert werden, daß der Eigenthümer des höher liegenden Grundstückes auf demselben keine Abänderungen dürfe vornehmen lassen, wodurch die Art des Wasserabzuges verändert werden könnte. Das Gesetz kann eine solche Beschränkung in der Benutzung des Eigenthums nicht wollen, und eben so wenig verbieten wollen, daß durch die Mitwirkung des Menschen der natürliche Wasserabzug verändert werde; denn derjenige, der ohne Vorsatz, seinem Nachbar schaden zu wollen, von einer Befugniß Gebrauch macht, die ihm als Grundeigenthümer zusteht, kann von demjenigen nicht daran gehindert werden, welcher dadurch einigen Nachtheil empfindet. Wenn z. B. auf einem Grundstücke ein Brunnen gegraben und dadurch dem Brunnen auf dem nachbarlichen Grundstücke das Wasser entzogen werden sollte, so kann von keinem Schadenersatz die Rede sein, indem das Graben des neuen Brunnens eine natürliche Berechtigung des Grundbesitzers bildet, welcher frei über sein Eigenthum und über seine Handlungen disponiren darf, in so fern dieselben nach den Rechten des Staates geregelt sind.

Wenn an einem Grundstücke ein Damm bestände, welcher das Quell- oder Regenwasser einzwängte und auf das niedriger liegende Grundstück abzufließen verhinderte, und der Eigenthümer wollte diesen Damm vernichten oder denselben nicht weiter unterhalten, so könnte der Eigenthümer des nie-

driger liegenden Grundstückes ihn nicht an der Wegräumung hindern oder zur Unterhaltung zwingen, es sei denn, daß der Eigenthümer des niedriger liegenden Grundstückes den Schutz des Dammes rechtlich erworben, diese Vernichtung verboten und der Eigenthümer des obern Grundstückes sich hierbei dreißig Jahre beruhiget habe, indem dann eine Verjährung eingetreten wäre.

Bei einer solchen eingetretenen Verjährung dürfte aber auch der Eigenthümer des tiefer liegenden Grundstückes zum Ersatz der Reparaturkosten angehalten werden können, weil der Nutznießer der Dienstbarkeit auch deren Unterhaltung zu besorgen hat.

Der Eigenthümer des obern Grundstückes darf das Wasser nicht aufstauen, um dasselbe demnach plötzlich abfließen zu lassen, indem dadurch die Dienstbarkeit des untern Grundstückes erschwert würde.

Bei Strömen und Flüssen dürfen die Eigenthümer der tiefer liegenden Grundstücke vermittelst Erhöhungen oder Dammanlagen sich gegen Ueberschwemmungen schützen, weil dadurch der Ueberfluthung der höher gelegenen Grundstücke die Vernichtungs-Kraft entzogen und eher Vortheil als Nachtheil bereitet wird. Künstlich angefertigte Wasserbehälter, z. B. Cisternen, Abtritte, Schlinggruben rc., müssen so angelegt werden, daß das Wasser nicht in die nachbarlichen tiefer liegenden Gebäulichkeiten, Keller oder sonstigen Anlagen eindringt.

Wenn ein solcher Uebelstand eintritt, so ist natürlich der Eigenthümer der Wasserbehälter nicht allein verpflichtet, demselben abzuhelfen, sondern muß auch den durch das Eindringen des Wassers entstandenen Schaden ersetzen. Es findet diese Regel auch selbst in dem Falle Anwendung, wenn auf dem nachbarlichen Gebiete Vertiefungen oder Kelleranlagen gemacht werden, nachdem schon früher die Wasserbehälter bestanden haben. Wenn aber das Wasser aus einem Bache oder einem natürlichen Behälter, z. B. einem Teiche, in die nachbarlichen

tiefer liegenden Gebäulichkeiten, Keller oder sonstigen Anlagen eindringt, so ist dabei keine Verantwortung, indem die menschlichen Hände diese Anlagen nicht erzeugt haben, dieselben vielmehr Natur-Effect bilden.

Wer eine Quelle in seinem Grund und Boden hat kann sich ihrer nach Willkühr bedienen, jedoch unbeschadet des Rechtes, das der Eigenthümer des unterhalb liegenden Grundstückes durch schriftliche Verstattung oder durch Verjährung etwa erworben haben mag. (§. 641 des B. G.-B.)

Die Verjährung läßt sich in diesem Falle nur durch einen dreißig Jahre hindurch ununterbrochenen Genuß vollenden, von dem Zeitpunct an gerechnet, wo der Eigenthümer des unterhalb liegenden Grundstückes ins Auge fallende Anlagen gemacht und beendigt hat, die bestimmt sind, den Fall und Lauf des Wassers auf sein Eigenthum zu erleichtern. (§. 642 des B. G.-B.)

Wenn Jemand eine Quelle auf seinem Grund und Boden hat, und der Nachbar hat davon vermittelst angebrachter, jedem Passanten sichtbaren Rinnen das Wasser abgezogen, und diese Anlage hat während dreißig Jahren ununterbrochen bestanden, so kann der Eigenthümer des Grundstückes, worauf die Quelle besteht, dem Nachbar das Wasser nicht mehr entziehen, aber zur Anfeuchtung seines Grundstückes das Wasser auf demselben nach Belieben herumführen, wenn nur am Ende der Abzug auf das nachbarliche Grundstück wieder an derselben Stelle, wie früher, angebracht wird.

Wenn der Eigenthümer eines niedriger liegenden Grundstückes zu seinem Vortheile Quellwasser von dem nachbarlichen höher liegenden Grundstücke hat ableiten lassen und dazu Röhren oder Rinnen, selbst über das nachbarliche Grundstück

her bis an die Quelle, hat legen oder zurichten lassen, so erwirbt er die Verjährungs-Berechtigung dieser Wasserleitung nur für den Fall, daß die Wasserleitung zu Tage angelegt und sichtbar ist. Wenn die Wasserleitung aber vermittelst Röhren oder sonstiger unterirdischer, unsichtbarer Anlagen bewirkt wird, so kann keine Verjährung Statt finden, und es muß die Berechtigung zu solchen Anlagen durch Documente, nämlich durch Verleihung erworben und erwiesen werden.

Der Eigenthümer einer Wasserleitung über nachbarliche Grundstücke bleibt für deren gute Unterhaltung, resp. Verdichtung verpflichtet. Umgekehrt bleibt aber der Eigenthümer der Quelle für die Unterhaltung der Röhren und Rinnen verantwortlich, deren Anlage er für den ihm Vortheil bringenden Wasserabzug gemacht haben sollte.

Derjenige, dem die Unterhaltung der Rinnen oder Röhren auf dem nachbarlichen Gebiete obliegt, hat auch Ersatz für den Schaden zu leisten, welcher dem Grundeigenthümer durch die nothwendige Reinigung und die Unterhaltung zugefügt wird; er kann aber niemals an der Ausführung der Reinigung oder der Reparaturen durch den Grundeigenthümer verhindert werden.

Der Eigenthümer der Quelle darf ihren Lauf nicht verändern, wenn sie den Einwohnern einer Gemeinde, eines Dorfes oder Weilers das ihnen nöthige Wasser verschafft. Haben indessen die Einwohner den Gebrauch davon nicht erworben oder verjährt, so ist der Eigenthümer berechtigt, eine Entschädigung zu fordern, welche durch Sachverständige bestimmt wird. (§. 643 d. B. G.-B.)

Die Erwerbung der Berechtigung zum Gebrauche des Quellwassers muß von den Einwohnern der Gemeinde, des Dorfes oder Weilers bewiesen werden, entweder durch einen Titre, nämlich eine schriftliche Verwilligung von Seiten des

Eigenthümers der Quelle, oder durch einen dreißigjährigen ununterbrochenen Genuß, von dem Zeitpunct an gerechnet, wo die Einwohner der Gemeinde, des Dorfes oder Weilers ins Auge fallende Anlagen gemacht und beendigt haben, die bestimmt sind, den Lauf des Wassers auf das Gemeinde-Eigenthum zu regelen oder zu erleichtern.

Eine Quelle, deren Wasser nicht auf die nachbarlichen Grundstücke abfließt und von den Einwohnern einer Gemeinde, eines Dorfes oder Weilers für ihren Haushalt benutzt wird, ohne daß diese Gemeinde xc. diese Benutzung erworben oder etwas zur Einfriedigung der Quelle beigetragen hat, kann durch den Eigenthümer der Quelle dieser Benutzung entzogen werden. Es darf derselbe aber dagegen eine Entschädigung fordern, welche durch Sachverständige zu ermitteln und zu bestimmen ist; und es darf auch die spätere Unterhaltung der Quelle und deren Einfriedigung verhältnißmäßig den die Quelle benutzenden Einwohnern zur Last gestellt werden.

Derjenige, dessen Eigenthum sich längs einem fließenden Wasser erstreckt, jene Wasser jedoch ausgenommen, die im Art. 538, unter dem Titel von der Eintheilung der Güter, als Zubehör des Staatseigenthums erklärt sind (Flüsse und andere Wasser, die schiff- oder flößbar sind, Häfen, Buchten, Rheden), kann sich dessen, wo es vorbeifließt, zur Bewässerung seines Eigenthums bedienen. (§. 644 d. B. G.-B.)

Es wird hierunter verstanden, daß der Grundeigenthümer, so lange das Wasser auf seinem Boden ist, dasselbe in jeder beliebigen Art zur Anfeuchtung seines Grundstückes circuliren, aber nicht durch Canalanlagen anderweitig ablaufen lassen darf, weil vermittelst solcher Einrichtungen Wasser abgezogen und die unterhalb auf dem fließenden Wasser eingerichteten Gewerbsbetriebe, z. B. Mühlen, beeinträchtigt sein würden.

Derjenige, über dessen Grund dieses Wasser fließt, kann sich desselben sogar in dem Zwischenraume, den es dort durchläuft, bedienen, mit dem Bedinge jedoch, es da, wo es seinen Grund verläßt, wieder in den gewöhnlichen Lauf zurück zu bringen. (§. 644 d. B. G.-B.)

Derjenige, über dessen Grund ein Bach oder sonstiges Wasser fließt, kann dasselbe zum Betrieb von Mühlen oder sonstigen mechanischen Vorrichtungen, wie auch für Fabriken, benutzen, vorbehaltlich jedoch, daß das Wasser nicht dadurch verunreinigt und für die Eigenthümer der niedriger liegenden Grundstücke unbrauchbar gemacht werde. Die bei dieser Benutzung etwa erforderlichen Stauungen dürfen den Eigenthümern der höher gelegenen Grundstücke eben so wenig, als den Eigenthümern der niedriger gelegenen nachtheilig werden, und es darf auch das Volumen des Wassers nicht zum Nachtheil derjenigen vermindert werden, welche späterhin von diesem Wasser Gebrauch machen.

Dasjenige Wasser aber, welches der Grundeigenthümer zur Anfeuchtung seines Grundstückes bedarf, kann unbedenklich entnommen werden, selbst wenn dadurch der Eigenthümer des niedriger gelegenen Grundstückes an dem für seinen Gebrauch erforderlichen Volumen des Wassers verlöre. Jedenfalls ist derjenige, welcher das fließende Wasser auf seinem Grundstücke benutzt, verpflichtet, dafür zu sorgen, daß, wo das Wasser seinen Grund verläßt, es wieder in den gewöhnlichen Lauf zurückgebracht werde. Der Eigenthümer, über dessen Grundstück das Wasser fließt, darf, wenn die Anfeuchtung seines Grundes und Bodens es nicht erfordert, der Masse des Wassers nicht so viel entziehen, daß die Eigenthümer der niedriger liegenden Grundstücke dadurch in offenbaren Nachtheil kommen; z. B.: Es darf der Eigenthümer eines Grundstückes keine großen Wasserbehälter (Weiher) anlegen und periodisch füllen wollen, weil dadurch den Eigenthümern der

unterhalb liegenden Grundstücke periodisch das Wasser zeitlang ganz entzogen sein würde.

Dem Richter steht die Befugniß zu, den Gebrauch des Wassers zu beschränken, und die Regierung hat das Recht, die Höhe der erforderlichen Stauungen zu bestimmen.

Erhebt sich ein Streit unter den Eigenthümern, welchen diese Wasser nützlich sein können, so ist es Pflicht der Gerichte, bei ihren Erkenntnissen das Interesse des Ackerbaues mit der dem Eigenthume schuldigen Achtung zu vereinbaren, und in allen Fällen sind die besonderen und Local-Verordnungen über den Lauf und die Benutzung der Wasser zu beobachten. (§. 645 d. B. G.-B.)

Jeder Eigenthümer kann seinen Nachbar zur Abmarkung (Gränzbestimmung) ihrer an einander stoßenden Grundstücke nöthigen. Die Abmarkung geschieht auf gemeinschaftliche Kosten. (§. 646 d. B. G.-B.)

Die Abmarkung der Grundstücke kann mit Steinen oder mit Pfählen, welche unverrückbar eingestellt werden müssen, bewirkt werden.

Das Einstellen der gemeinschaftlichen Abmarkungszeichen geschieht in der Art, daß der Mittelpunct des Abmarkungszeichens auf den Scheidepunct gestellt wird.

Bei der Abmarkung eines Grundstückes auf alleinige Kosten des Eigenthümers wird jedoch das Zeichen dicht an die Gränze gestellt, und es muß die körperliche Masse des Zeichens ganz auf dem Eigenthume desjenigen stehen, welcher abmarken läßt.

Für diesen Fall ist es auch nöthig, auf den Abmarkungssteinen oder Pfosten Zeichen machen zu lassen, wodurch es sichtbar wird, daß dieselben nicht gemeinschaftlich sind. Abmarkungssteine oder Pfosten, welche kein Zeichen des ausschließlichen Eigenthums haben, werden als gemeinschaftlich betrachtet.

Bei gemeinschaftlichen Abmarkungen können auch lebende Bäume genommen werden. Das einseitige Auswerfen von gemeinschaftlichen Abmarkungszeichen ist unter Gefängnißstrafe verboten.

Jeder Eigenthümer ist berechtigt, sein Grundstück einzuschließen, jedoch unter der im 682. Art. des B. G.-B. festgesetzten Ausnahme. (§. 647 d. B. G.-B.)

Es lautet diese Ausnahme: „Der Eigenthümer, dessen Grundstücke überall eingeschlossen sind und der keinen Ausweg auf die öffentliche Straße hat, darf zur Benutzung seines Grundes und Bodens einen Weg über die Grundstücke seiner Nachbarn fordern, mit dem Beding, ihnen einen Ersatz zu leisten, welcher dem Schaden angemessen ist, den er dadurch veranlassen kann."

Wenn nach der oben bemerkten Ausnahme ein Nachbar, dessen Grundstück überall eingeschlossen ist und keinen Ausweg auf die öffentliche Straße hat, das Recht hat, einen Weg zum Uebergange gegen Schadenersatz zu fordern, so kann mit Berücksichtigung dieses frei zu lassenden Ueberganges, in der Breite eines Fahrweges, also mit etwa 10 Fuß, das Grundstück eingeschlossen werden. Es kann dieses Einschließen mit Latten und Bretterwänden und auch mit Mauern in jeder beliebigen Höhe dicht an der Gränze oder der Scheidelinie bewirkt werden.

Bei dem Einschließen mit Latten oder Bretterwänden ist es gebräuchlich, die Bundseite an die Gränze zu stellen, die Pfosten und Riegel aber auf die Seite desjenigen Grundstückes, welches eingeschlossen werden soll. Bei gemeinschaftlichen Abschlüssen werden diese Pfosten und Riegel abwechselnd auf eine und die andere Seite gestellt. Wenn Jemand sein Grundstück mit einer lebenden Hecke einschließen will, so muß diese Hecke einen halben Meter oder einen Fuß sieben Zoll eine und eine halbe Linie rheinisches Maß von der Gränze abgestellt bleiben. (§. 671 d. B. G.-B.) Bei gemein-

schaftlich zu bewirkenden Abschlüssen vermittelst lebender Hecken werden dieselben auf die Scheidelinie gestellt. Das Zerstören der fremden Einzäunungen ist unter Gefängnißstrafe verboten.

Wird von einem an drei Seiten mit fremdem Eigenthum eingeschlossenen Grundstücke der hintere Theil verkauft, so muß der Zugang auf dem Grundstück des Verkäufers genommen und kann von den andern der Veräußerung fremden Eigenthümern nicht verlangt werden.

Der Eigenthümer, der sich einschließen will, verliert sein Recht an der gemeinen Hütung auf ungebauten Feldern, nach Verhältniß des Bodens, den er ihr dadurch entzieht. (§. 648 d. B. G.-B.)

Durch das Einschließen kann jeder Grundeigenthümer sich von dem Antheil an der gemeinen Hütung auf ungebauten Feldern lossagen, wenn nicht andere Titres oder Verpflichtungen dagegen sind. Um die gemeine Hütung beginnen zu dürfen, ist es nothwendig, daß wenigstens die Aernte auf dem ganzen Landstrich, wo gehütet werden soll, beendigt ist.

Der Eigenthümer eines Grundstückes, worauf durch einen Titre oder öffentlichen Act die Verpflichtung ruht, die gemeine Hütung zu dulden, kann zwar sein Grundstück einschließen, muß aber dennoch die Hütung zur Zeit zulassen.

II. Abtheilung.

Von den Dienstbarkeiten, welche durch das Gesetz eingeführt sind.

Die durch das Gesetz eingeführten Dienstbarkeiten haben das allgemeine Wohl, oder den Vortheil einer Gemeinde, oder den Nutzen von Privatpersonen zum Zwecke. (§. 649 d. B. G.-B.)

Als solche durch das Gesetz eingeführte Dienstbarkeiten zum allgemeinen Besten und zum Vortheil der Gemeinden sind die policeilichen Verordnungen zu betrachten, denen jeder Bürger nachzukommen verpflichtet ist.

Die erneuerte Bauordnung für die Stadt Köln vom 9. September 1844 ist am Ende dieses Werkes beigedruckt und die übrigen Policeiverordnungen für die Stadt und den Regierungsbezirk Köln sind im Jahre 1834 gesammelt von dem Herrn F. Schirmer, königl. Friedensrichter, und erschienen bei der Buchhandlung DuMont-Schauberg in Köln, weßhalb dieselben hier nicht näher berührt werden.

Zum allgemeinen Besten oder zum Vortheile einer Gemeinde eingeführte Dienstbarkeiten haben auch den Leinpfad längs den schiffbaren oder flößbaren Strömen, den Bau oder die Ausbesserung der Straßen und anderer öffentlicher oder einer Gemeinde zugehöriger Anlagen zum Gegenstande. Alles, was diese Gattung von Dienstbarkeit betrifft, wird durch besondere Gesetze oder Verordnungen bestimmt (§. 650 d. B. G.-B.); z. B. in Betreff der Leinpfade bestimmt der Art. 7, Tit. 28 der Ordonnanz vom Monat August 1669 Folgendes:

Die Gränznachbarn von schiffbaren Flüssen sind gehalten, längs dem Ufer 8 Meter oder 25½ Fuß rhein. Maß für den Zug der Pferde frei zu lassen. Die Bäume, Gräben, Mauern dürfen nicht näher, als 9 Meter 8 Decimeter oder 31 Fuß 2 Zoll 10 Linien rhein. Maß angelegt werden, bei Strafe der Wegschaffung und des Schadenersatzes; und 1 Meter 3 Decimeter oder 4 Fuß 1 Zoll 8 Linien rhein. Maß längs den flößbaren Flüssen und Bächen, in denen das Scheidholz dem Strome überlassen wird, unter derselben Strafe.

Der Art. 40 Tit. 27 derselben Ordonnanz bestimmt, daß auf sechs Ruthen weit von den schiffbaren Flüssen keine Erde, Sand oder andere Materialien genommen werden sollen, bei Strafe von 100 Francs.

Das kaiserliche Decret vom 7. März 1808 enthält folgende Verfügungen:

Art. 1. Niemand darf, ohne Erlaubniß, in der Nähe der neuen, außerhalb der Gemeinde verlegten Begräbnißorte eine Wohnung bauen oder einen Brunnen graben, als nur in einer Entfernung von hundert Meter oder 24 Ruthen 10 Fuß 9 Zoll rhein. Maß.

Art. 2. Die bestehenden Gebäude dürfen eben so wenig ohne Erlaubniß ausgebessert, noch erweitert werden.

Die Brunnen können nach contradictorischer Besichtigung von Sachverständigen, vermöge einer Weisung des Präfecten, auf das Gesuch der Localpolicei, verschüttet werden.

Das kaiserliche Decret vom 16. Dec. 1811, welches die Verordnung über die Anlegung, Ausbesserung und Unterhaltung der Land- und Heerstraßen enthält,

bestimmt, außer der Eintheilung der Landstraßen in Classen, den Bestimmungen über die Ausgaben für die Landstraßen, wie für die Unterhaltung der Straßen gesorgt werden soll ꝛc., weiter:

§. 86. Alle Bäume, die vor Verkündigung des gegenwärtigen Decrets auf den kaiserlichen Land- und Heerstraßen, im Innern der Gräben und auf dem Erdreiche der Straße verpflanzt worden, sind als dem Staate zugehörig erkannt, diejenigen ausgenommen, welche vermöge des Gesetzes vom 9. Ventose Jahres XIII gepflanzt worden sind.

§. 87. Alle Bäume, die bis zur Verkündigung des gegenwärtigen Decretes längs gedachten Landstraßen und auf dem Erdreiche der Gemeinden oder Privatbesitzungen gepflanzt worden, sind als den Gemeinden oder Privatpersonen, welche Eigenthümer des Grundes sind, angehörig erkannt.

§. 88. Alle kaiserlichen Straßen, die nicht beigepflanzt sind, es aber füglich werden können, sollen von den Privatpersonen oder Gemeinden, welche zunächst diesen Straßen Güter besitzen, nach der Strecke ihrer gegenseitigen Besitzungen beigepflanzt werden.

§. 89. Diese Eigenthümer oder diese Gemeinden sollen Eigenthümer der von ihnen gepflanzten Bäume verbleiben.

§. 90. Die Anpflanzungen sollen wenigstens einen Meter oder 3 Fuß 2 Zoll 3 Linien rhein. Maß weit vom äußern Rande der Gräben, und wie es die verschiedene Natur der Bäume erfordert, bewirkt werden.

§. 91. In jedem Departemente soll der Ober-Ingenieur dem Präfecten vor dem 1. Juli 1812 einen Bericht zustellen, der darauf abzwecke, daß man diejenigen kaiserlichen Straßen des Departements, die nicht bepflanzt sind, es aber ohne Nachtheil werden können, die Alignirung der vorzunehmenden Pflanzungen, Straße für Straße und Gemeinde für Gemeinde, und die zu deren Bewerkstelligung nöthige Zeitfrist bestimme; er soll sein Gutachten über die Gattung der Bäume, die jeder Ortsbeschaffenheit nach zu wählen rathsam wäre, hinzufügen, damit das Ganze der Gegenstand eines Beschlusses des Präfecten werde, welcher durch Unsern Hauptdirector Unserm Minister des Innern zur Gutheißung vorgelegt werden muß.

§. 92. Die Bäume sollen von den Ingenieurs der Brücken und Straßen in Empfang genommen werden, welche auch auf alle Pflanzungsgeschäfte Acht zu geben haben und sich überzeugen müssen, daß die Eigenthümer den Verfügungen des Beschlusses des Präfecten in Allem nachgekommen sind.

§. 93. Alle abgestorbenen oder fehlenden Bäume sollen in den drei letzten Monaten jedes Jahres, auf das bloße Anfordern des Ober-Ingenieurs, vom Pflanzer durch andere ersetzt werden.

Die folgenden §§. 94, 95, 96, 97 u. 98 bestimmen, daß diejenigen, welche der Verpflichtung, Pflanzungen zu liefern, nicht nachkommen, außer dem Ersatz der Pflanzungskosten, für jeden Baum in eine Geldbuße von 1 Franc verurtheilt werden sollen.

§. 101. Jeder Eigenthümer, welcher befunden wird, daß er ohne Berechtigung die auf seinem Grund und Boden gepflanzten Bäume ausgerissen habe oder verderben lasse, wird in eine Geldbuße verurtheilt, die dem dreifachen Werthe des zerstörten Baumes gleichkommt.

§. 105. Die Privatpersonen dürfen das Ausputzen der Bäume, die ihnen auf den Land- und Heerstraßen zugehören, nur an den Zeitpuncten und nach den Anweisungen, welche in dem Beschlusse des Präfecten enthalten sind, und zwar immer unter der Aufsicht der Agenten des Brücken- und Straßenbaues, vornehmen, bei Strafe, als solche verfolgt zu werden, die sich eine Beschädigung der Straßenpflanzungen haben zu Schulden kommen lassen.

§. 109. Die Arbeiten der Unterhaltung, Reinigung und Ausbesserung der Landstraßengräben sollen von den anstoßenden Gutsbesitzern, nach den Anweisungen und Alignirungen, welche die Agenten des Brücken- und Straßenbaues geben werden, vollzogen werden.

§. 110. Alle Arbeiten der Aussäuberung und Unterhaltung der Gräben, die nicht an den bestimmten Zeitpuncten

von den angränzenden Eigenthümern oder Miethsleuten vollbracht worden sind, sollen es auf deren Kosten durch die Besorgung der Agenten des Brücken- und Straßenbaues werden.

Das kaiserliche Decret vom 15. Oct. 1810 enthält die Bestimmungen für Fabrik-Anlagen, wobei die Fabricate übeln Geruch verbreiten.

Diejenigen Manufacturen, Anstalten und Werkstätten, die nicht mehr in der Nähe der Wohnungen angelegt werden dürfen, und zu deren Errichtung die Erlaubniß Seiner Majestät im Staatsrathe nöthig ist, bestehen in Stärkefabriken, Feuerwerker-Werkstätten, Berliner-Blau- und Darmsaiten-Fabriken, Abschwefeln von Steinkohlen, Kohlenbrennereien, Magazinen der Lumpenhändler, Leimsieder-Werkstätten, Instrumentensaiten-Fabriken, Tuchbleichen, Holz- und Steinhauer-Werkstätten, Laboratorien für die Anfertigung von Scheidewasser, Schwefelsäure u. dgl., Magazinen von Talgtrestern, großen Thierbehältern, Mennig-Fabriken, Gyps- und Kalköfen, welche mehr als einen Monat im Jahr in Thätigkeit sind, Schweineställen, Misthaufen, Hanfrösten, Fabriken von Salmiak, künstlicher Soda, gefirnißtem Taffet und Tüchern, gefirnißtem Leder und Pappendeckel, Schlachthäusern, Torfkohlen-Magazinen, Kaldaunenmärkten, Brühhäusern, Firnißkochen und Brennen thierischer Oele.

Zusatz vermittelst ministerieller Verfügung vom 22. Nov. 1811: Destilliren im Großen von Terpentin und Spiek (Lavendel-Oel), Destilliren des Schwefels, Bearbeitung der Goldschmiedsasche durch Quecksilber oder Blei, Fabriken von Fischthran. Vide Gewerbe-Ordnung.

Die Gewerbe und Fabriken, deren Entfernung von anderen Wohnungen nicht streng nothwendig ist, deren Anlegung aber nicht eher gestattet werden kann, als bis man die Gewißheit hat, daß die darin vorgenommenen Arbeiten den

Eigenthümern der Nachbarschaft weder lästig fallen, noch ihnen Schaden zufügen, und für welche die Genehmigung des Präfecten (der k. Regierung) mit Vorbehalt des Recurses an den Staats-Rath nachgesucht werden muß, bestehen in: Bleiweißmacher-, Lichtzieher-, Lederbereiter-, Bettdeckenmacher-Fabriken, Niederlagen von frischen Häuten, Branntweinbrennereien, Metall-Gießereien, Metallreinigen, Talgschmelzen, Elfenbeinbrennen, Firnißmachen, Blei- und Schrotgießereien, anatomischen Sälen, Tabaks- und Wachstaffet-Fabriken, Kühställen, Färbereien, Roth- und Weißgerbereien, Feuerspritzen-Fabriken, Tuchbleichen mittelst übersaurer Kochsalzsäure, und Seidenspinnereien.

Zusatz vermittelst ministerieller Verfügung vom 22. Nov. 1811: Zubereitung von Indigo, Fabriken von Fayence (Halbporzellan), von Tabakspfeifen, von Porzellan, Töpfer- und Schmelztiegelwaaren, Ziegelbrennereien, Knochenbleichen für Färber und Knopfmacher, Fabriken von Dosen aus Pappendeckel, Brennereien von Wachholderbeeren, Fabriken von acide pyroligneux, wovon die feinen und flüchtigen Theile nach außen nicht verdunsten (verdunsten sie nach außen, so gehören diese Fabriken zur ersten Classe).

Die Gewerbe und Fabriken, welche ohne Nachtheil für die benachbarten Wohnungen bestehen können, und für deren Errichtung eine Erlaubniß der Policei-Direction nöthig ist, bestehen in Fabriken für Alaun und Knöpfe, Bierbrauereien, Wachsziehereien, Fabriken für Leim von Pergament und Stärke, Werkstätten für Hornbereiten, Schriftgießen, Metallvergolden, Tapetenmalen, Seifensiedereien u. dgl., und Laboratorien für die Anfertigung des Vitriols.

Zusatz vermittelst ministerieller Instruction vom 22. Nov. 1811: Blechfabriken, Potasch-Fabriken, Salz-Raffinerieen, Werkstätten für das Versilbern, Käse-Niederlagen, Fabrici-

rung von Buchdruckerschriften, Kalk- und Gypsöfen, welche weniger als einen Monat im Jahr in Thätigkeit sind.

Das Gesetz legt den Eigenthümern, auch ohne allen Vertrag, verschiedene Verbindlichkeiten gegen einander auf. (§. 651 d. B. G.-B.)

Ein Theil dieser Verbindlichkeiten wird durch die Gesetze über die Feldpolicei bestimmt.

Die übrigen beziehen sich auf gemeinschaftliche Mauern und Gräben, auf den Fall, wo eine Gegenmauer aufgeführt werden muß, auf die Aussicht auf das Eigenthum des Nachbars, auf die Dachtraufen, auf das Recht, über eines Andern Grundstück zu gehen oder zu fahren. (§. 652 d. B. G.-B.)

Die Feldpolicei ist in der mehrerwähnten Sammlung von Schirmer von S. 27 bis S. 40 aufgeführt, und wird also hier nur noch dasjenige erwähnt, was auf die Gemeindewege Bezug hat.

Das Decret vom 6 Frimaire J. II erklärt Art. 1: daß die Landstraßen, Brücken und Dammwege auf Kosten der Staatscasse gebaut und unterhalten, die Feldwege aber fernerhin von den Verwaltungs-Angehörigen bestritten werden sollen, den Fall ausgenommen, wo selbige zu einem öffentlichen Dienste erfordert würden.

Auch das Gesetz vom 6. October 1791 über die Feldpolicei hatte bereits im Art. 2 des 6. Abschnittes verordnet, daß diese Wege auf Kosten der Gemeinden unterhalten werden sollen.

Dasselbe Gesetz sagt Art. 44, daß die Feldwege den Gemeinden gehören, und daß die Municipal-Räthe über die daselbst befindliche Erde und Materialien, oder die von diesen Wegen herrühren, zu verfügen haben.

Vermöge des Gesetzes vom 26. Juli und 15. August 1790 darf in Ansehung des Straßenwesens — da die Feudal-Verfassung und herrschaftliche Gerichtsbarkeit abgeschafft ist — Niemand aus dem einen oder andern Grunde auf Eigenthums-rechte oder Gerechtsame auf den öffentlichen Wegen, Straßen und Plätzen der Gemeinden Anspruch machen.

Demnach ist das Recht, auf öffentlichen Wegen, Straßen und Plätzen der Dörfer, Flecken und Städte Bäume zu pflanzen oder sich die daselbst befindlichen Bäume zuzueignen, an den Orten, wo selbiges den ehemaligen Herren durch Herkommen, Statuten oder Landrechte übertragen war, aufgehoben.

Nach dem Gesetz vom 19.—22. Juli 1791 bestimmt die Verwaltung die Eröffnung, die Breite und die Richtung der Wege; sie schließt demnach die Plane ab, die in der Zukunft befolgt und gemäß welchen die Vorderseiten der Häuser hineingerückt werden müssen; aber sie darf dieses Hineinrücken nur dann verordnen, wenn die Façaden von Neuem aufgeführt werden, weil sie sonst die Gemeinden in die Nothwendigkeit setzt, dem Eigenthümer eine Entschädigung für den Verlust, den man ihm voreilig verursachte, zu leisten; und selbst in diesem Falle müßte sie die höchste Behörde über den öffentlichen Nutzen sprechen lassen.

Die Verwaltung kann das Niederbrechen einer Mauer, die um die Hälfte ihrer Dicke überhängt, verordnen; deßgleichen kann sie, im Falle eine Façade hineingerückt werden soll, befehlen, daß es sogleich geschehe, wenn der untere Stock den Einsturz droht, weil die Festigkeit des obern Theiles von der des untern abhängt; endlich kann sie sich der Unterhaltung der Fundamente und des untern Stockes widersetzen, weil der Genuß des Eigenthümers lediglich von der Dauer dieser Theile in dem Zustande, wo sie sich in dem Augenblicke befinden, als der allgemeine oder besondere Plan abgeschlossen und den Eigenthümern notificirt wird, abhangen soll.

Jedoch sind die Rechte der Verwaltung in dieser Hinsicht

den Umständen der Thatsachen untergeordnet, über welche sie nicht urtheilen darf, wenn die Existenz derselben von den Eigenthümern bestritten wird; diese Behörde bestimmt dasjenige, was der öffentliche Nutzen erfordert und was in solchem Falle geschehen soll; die Justizbehörde spricht über die Wirklichkeit des vorgesehenen Falles; sie urtheilt nicht über die von der Verwaltung abgeschlossenen Plane, sie erklärt nur, daß die Umstände, welche den Vollzug dieser Plane sollen eintreten lassen, noch nicht vorhanden sind. Dieses System muß schlechterdings stets befolgt werden, indem die Gesetze, welche es einführen, nur die Justizbehörde berechtigen, die Policeistrafen gegen die Uebertreter auszusprechen, und die Verwaltung es nur in Sachen des Landstraßenwesens thun kann. Der Präfectur-Rath braucht nicht einmal über die Frage consultirt zu werden, ob die Municipal-Verwaltung wegen eines von ihr geschehenen Gesuches zur Niederbrechung oder Herstellung eines Gebäudes oder einer Mauer bei der Justiz-Behörde klagend auftreten oder auf eine diesfallsige Klage sich vertheidigen darf, weil das Gesetz diese Gegenstände unter die bloßen Policeisachen geordnet hat, welche gedachte Verwaltung im Falle einer Widersetzlichkeit vor die Tribunale bringen kann, ohne vorher dazu ermächtigt zu sein. Gleichwohl muß der Präfect wachen, daß die Maires nicht aus Eifer für den gesunden Zustand, oder für die Verschönerung ihrer Gemeinden, auf eine voreilige Niederbrechung antragen. Da in dergleichen Anträgen nur vom Vollzuge der vom Präfecten abgeschlossenen Plane und Verordnungen die Sprache sein darf, so muß er den Maires die Weisung ertheilen, daß, ehe sie gerichtliche Betreibungen von einiger Bedeutung anstellen, sie ihm die Gründe und die Umstände, die selbige veranlassen, anzeigen. Der Präfect würde demnach, wenn ein Maire ein Gebäude niederbrechen lassen wollte, weil ein oberer Stock einfällt, demselben bemerken müssen, daß der Verfall eines obern Stockes keinen Grund abgibt, um die untern Theile

eingehen zu lassen; daraus, daß eine Vorderseite hereingerückt werden soll, folgt nicht, daß man die obern Theile nicht unterhalten dürfe; denn wenn dem also wäre, so könnte man, sobald die neue Richtungslinie festgesetzt sein würde, dem Eigenthümer sogar jede Unterhaltung des auf der Façade befindlichen Dachwerkes untersagen, und diese Lehre würde das Eigenthumsrecht angreifen. Sie würde selbst mit dem Grundsatze, den sie aufstellt, im Widerspruch stehen; denn man verschiebt das Niederbrechen nur, um der Gemeinde die Bezahlung des Gebäudes zu ersparen, und in der Voraussetzung, daß der Eigenthümer einen geringern Verlust leiden wird, wenn er es nur dann niederzureißen braucht, sobald es von selbst zu verfallen droht.

Beschleunigt man aber diesen Verfall dadurch, daß man den Eigenthümer verhindert, sogar für die obern Theile des Hauses zu sorgen, und fordert man, daß er das Ganze niederbreche, weil diese Theile gegen das Dach zu schadhaft sind, so wird der zum Niederbrechen bewilligte Aufschub vereitelt, und man tritt folglich in die Verbindlichkeit zurück:

1) durch die Regierung entscheiden zu lassen, ob es nothwendig ist, das Gebäude auf der Stelle niederzubrechen;

2) den Preis desselben vor Anfang des Niederbrechens zu bezahlen.

(Bemerkungen des Ministers des Innern vom 13. Februar 1806.)

Das Gesetz vom 9. Ventose Jahrs XIII verordnet im Art. 6, daß die öffentliche Verwaltung die alten Gränzen der Feldwege aufsuchen und ausmitteln, und dem zufolge ihre Breite nach den Localitäten feststellen soll, ohne jedoch, falls sie erweitert werden müssen, dieselben über sechs Meter oder 19 Fuß 1½ Zoll rhein. Maß zu erstrecken, noch Feldwege, die gegenwärtig eine größere Breite haben, ändern zu dürfen.

Der Municipal-Rath ertheilt sein Gutachten über die von dem Maire vorgeschlagenen Erweiterungen und bestimmt ge-

mäß den Urkunden, und auch in Ermangelung derselben, ob diese Erweiterungen auf den benachbarten Besitzungen unentgeltlich geschehen, oder ob die Gemeinde den Werth der anzukaufenden Terrains vergüten soll.

Es ist zu bemerken, daß weder das Gesetz vom 9. Vent. Jahrs XIII noch sonst ein anderes den Grundsätzen der Unverletzlichkeit des Privateigenthums zu nahe tritt, und daß, wenn der öffentliche Dienst es fordert, daß ein Theil dieses Eigenthums gewonnen werde, vor allen Dingen die Eigenthümer entschädigt werden müssen.

Das Gesetz vom 18. März 1810 bestimmt die Expropriation des öffentlichen Nutzens wegen und das dabei zu beobachtende Verfahren.

Es erhellet hieraus, daß nicht jeder Grundbesitzer willkürlich bis unmittelbar an die Straße heranbauen darf, daß vielmehr der Stadtrath das Alignement feststellen kann, an welches die Neubauten gestellt, resp. zurückgestellt werden müssen.

In derselben Art kann bei der Erneuerung der Façaden das Zurückstellen derselben in das von dem Stadtrath zu bestimmende Alignement verlangt werden. Wenn indessen das Terrain zwischen der Straße und den zurückgestellten Häusern für die Erbreitung der Straßen von der Gemeinde als Eigenthum in Anspruch genommen wird, so muß Entschädigung dafür geleistet werden.

Von gemeinschaftlichen Mauern und Gräben.

Bei jeder Mauer, die unter Gebäuden, so weit ihre Höhe geht, oder unter Hofräumen und Gärten, und selbst unter eingeschlossenen Plätzen auf dem Felde, zur Scheidewand dient, tritt in den Städten und auf dem Lande die Vermuthung ein, daß sie gemeinschaftlich sei, wenn kein schriftlicher Beweis oder kein Merkmal des Gegentheils vorhanden ist. (§. 653 d. B. G.-B.)

Ein Merkmal, daß eine Mauer nicht gemeinschaftlich ist, ist dann vorhanden, wenn die Spitze der Mauer auf einer Seite gerade und senkrecht mit ihrer Außenseite ist und auf der andern Seite eine schiefe Fläche bildet.

Dann ebenfalls, wenn nur auf Einer Seite eine schräge Decke (eine Mauerkappe) oder schmale Leisten und hervorragende Kragsteine vorhanden, die bei Erbauung der Mauer dort angebracht worden sind.

In diesen Fällen tritt die Vermuthung ein, daß die Mauer ausschließlich dem Eigenthümer zugehöre, auf dessen Seite sich die Traufe oder die Kragsteine und Leisten von Stein befinden. (§. 654 d. B. G.-B.)

Bei der Anlage von gemeinschaftlichen freistehenden Scheidemauern ist es gebräuchlich, daß unter der Mauerkappe schmale, dem Mauerhaupt vorstehende Leisten gemauert werden. Es werden diese vorstehenden Leisten an beiden Seiten der Mauer und die Mauerkappe sattelförmig, nämlich nach jeder Seite abhängig, ausgeführt.

Wenn eine gemeinschaftliche Mauer beiderseitig zum Tragen der Häuser dient, und einer der Betheiligten läßt sein Haus abbrechen, ohne dasselbe wieder aufbauen zu wollen, so verbleibt ihm die Gemeinschaft der Mauer nach wie vor, und um diese Berechtigung anzuzeigen, pflegt man einige Merkmale von der frühern Benutzung der Mauer zu erhalten, z. B. hervorragende Kragsteine, Mauerschränke, der Länge nach eingemauertes Holz, an welchem Lamperieen und sonstige Bretterbekleidungen angeheftet waren.

Einfache Gips- oder Mörtel-Leisten würden aber nicht Sicherheit genug gewähren, indem dergleichen auch von Bauten herrühren könnten, welche gegen die Mauer angebaut gestanden, ohne die Mauer benutzt zu haben; denn es ist ja

leicht möglich, daß solche Anlagen gemacht werden, ohne daß der Eigenthümer der Mauer davon Kenntniß erhält.

Wenn sich an einer Mauer hervorragende Kragsteine, vorstehende Leisten, Gesimse, Nischen oder andere architektonische Verzierungen, welche vorspringen, zur Seite, wo kein Gebäude auf der Mauer ruht, vorfinden, und es zeigt sich, daß diese Verzierungen regelmäßig mit der Mauer in Verbindung stehen oder bei der Errichtung der Mauer angebracht worden sind, so unterliegt es keinem Zweifel, daß die Mauer bis zur Höhe dieser Zeichen gemeinschaftlich ist.

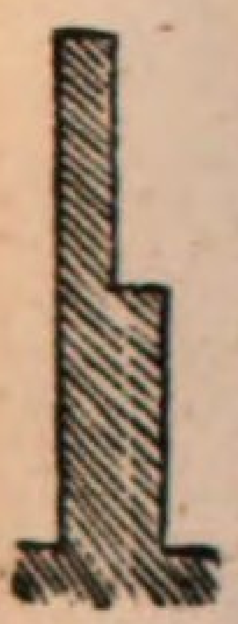
Als Zeichen der Betheiligung an einer Mauer werden auch noch in hiesiger Gegend regelmäßig vermauerte und überwölbte Mauerlöcher, vorstehende oder zurückgezogene Mauer-Verzahnungen, welche andeuten, daß später zu errichtende Quermauern mit der in Rede gestellten Mauer verbunden werden sollten, angebracht.

Wenn sich an einer Scheidemauer keines der vorerwähnten Zeichen der Gemeinschaft vorfindet, und das Mauerhaupt oder die Wandfläche ist an einer Seite mit glatten Steinköpfen, an der andern Seite mit unregelmäßigen, hin und wieder in etwa vorspringenden Steinköpfen gemauert, so wird angenommen, daß die Mauer nach derjenigen Seite eigenthümlich gehört, wo die rauhe Mauerseite (Wandfläche) sich findet, indem wegen der Verpflichtung, die Scheidelinie der Grundstücke in keinem Theile um ein Haar zu überschreiten, das glatte Mauerhaupt (Wandfläche) dem Nachbar zugewendet wird. Wenn bei einer Mauer das Fundament beiderseitig vorspringt, so kann dieses Vorspringen des Fundamentes nach der Nachbarseite kein Zeichen der Gemeinschaft bilden, indem anzunehmen ist, daß die Mauer zu größerer Tragfähigkeit auf die Mitte des Fundamentes gestellt worden ist. In diesem Falle gränzt das nachbarliche Eigenthum aber nicht bis an die Scheidemauer, sondern nur bis an das Haupt (Wandfläche) des vorstehenden Fundamentes.

Bei einer Mauer, wo kein Zeichen der Gemeinschaft sichtbar ist und das Fundament nur an Einer Seite vorsteht, ist dieses ein Zeichen, daß die Mauer nach derjenigen Seite eigenthümlich gehört, wo der Vorsprung am Fundament vorhanden ist, indem alsdann angenommen werden muß, daß die Mauer incl. des Fundamentes bis an die Scheidelinie gestellt worden ist, und daß der Eigenthümer weniger eine größere Tragfähigkeit seiner Mauer, als die Benutzung der größten Ausdehnung seines Grundstückes beachtet hatte.

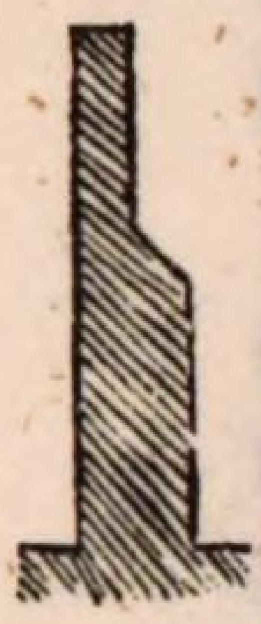
Vorragende, mit der Mauer in regelmäßiger Verbindung stehende Mauerpfeiler bilden ebenfalls ein Zeichen der Berechtigung an einer Mauer, indem dadurch angezeigt wird, daß zur Beibehaltung der möglich größten Ausdehnung des Grundstückes, oder zur Kostenersparniß, die Scheidemauer nicht so stark oder dick aufgeführt worden ist, als deren Selbstständigkeit oder zweckmäßige Benutzung es erfordert hätte, welches aber nachzuholen, die vorspringenden Unterstützungspfeiler bestimmt sind.

Da nun die Scheidelinie der Grundstücke nicht überschritten werden durfte, so konnten die vorstehenden Mauerpfeiler nur nach derjenigen Seite angebracht werden, wohin die Scheidemauer gehört, indem, wenn das Mauerhaupt oder die äußere Wandfläche der Pfeiler bis an die Scheidelinie gestellt worden wäre, durch das Zurückstellen der Mauer ein Theil der Grundfläche, wo nicht verloren, doch unbenutzbar geworden sein würde. Wenn zu beiden Seiten Mauerpfeiler angebracht sind, so ist die Mauer gemeinschaftlich.



Eine freistehende Scheidemauer, welche in der Höhe verschiedene Stärke und den Mauerabsatz ohne Abdachung nur an Einer Seite hat, an der andern Seite aber gerade und senkrecht steht und kein Zeichen der Gemeinschaft trägt, ist Eigenthum nach derjenigen Seite, an welcher der Mauerabsatz vorfindlich ist, indem, wenn der untere, stärkere Theil gemeinschaftlich gewesen und die Erhöhung nur von Einem der

Nachbarn auf seine alleinigen Kosten aufgeführt worden wäre, derselbe diese schwächere Erhöhung doch jedenfalls so gestellt hätte, daß die Mittellinie derselben senkrecht auf der Mittellinie der stärkern gemeinschaftlichen Mauer wäre zu stehen gekommen, wonach alsdann zu beiden Seiten gleich breite Mauerabsätze entstanden wären; da aber die stärkere Mauer Einem allein gehörte, so konnte er den überflüssigen lichten Raum neben der schwächern Mauererhöhung benutzen.



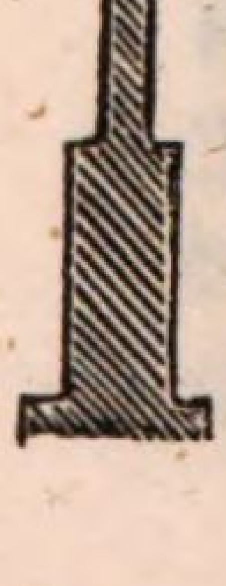
Wenn in dem vorerwähnten Falle der Mauerabsatz auch noch abgedacht ist und der erhöhte Theil der Mauer keine Abdachung hat, so ist um so viel mehr anzunehmen, daß die Mauer, incl. des erhöhten Theiles, Eigenthum nach derjenigen Seite bildet, wo die Abdachung des Mauerabsatzes Statt findet, indem keine Abwässerung nach der Nachbarseite hin angebracht werden durfte.



Wenn aber der Maueraufsatz oder die Erhöhung der Mauer eine Abdachung nach der entgegengesetzten Seite des Mauerabsatzes hat, so ist der untere Theil der Mauer wieder gemeinschaftlich, und der erhöhte Theil ausschließliches Eigenthum nach derjenigen Seite, wohin die Abdachung der Mauererhöhung gekehrt ist, indem vorauszusetzen ist, daß die Bildung des Mauerabsatzes nur an Einer Seite im Einverständniß der beiden Eigenthümer entstanden ist.



Eine Scheidemauer, welche in der Höhe verschiedene Stärke hat und an welcher bei dem obern, schwächern Theile der Mauer keine Abdachung, zu beiden Seiten aber Absätze angebracht sind, ist, wenn kein Gegenbeweis vorhanden, ganz gemeinschaftlich.



Wenn indessen der erhöhte, schwächere Theil der Mauer eine Mauerabdachung nur nach einer Seite hin hat, und die Mauerabsätze nicht mit Abdachungen versehen sind, so ist der untere Theil der Mauer gemeinschaftlich, der obere Theil aber ausschließliches Eigenthum nach derjenigen Seite, wohin die Mauerabdachung zeigt, indem Jeder auf seine alleinigen

Kosten eine gemeinschaftliche Mauer in einer beliebigen Stärke erhöhen darf, dabei aber den durch die geringere Stärke der Mauer gewonnenen lichten Raum gleichmäßig vertheilen muß.



Wenn eine Scheidemauer in der Höhe verschiedene Stärke und an dem Anfange des erhöhten Theiles zu beiden Seiten Mauerabsätze hat, und einer dieser Mauerabsätze abgedacht, der Maueraufsatz dagegen ohne Abdachung ist, so gehört die ganze Mauer, incl. des erhöhten Theiles, eigenthümlich nach derjenigen Seite hin, an welcher der abgedachte Mauerabsatz vorhanden ist, weil der Eigenthümer des untern Theiles der Mauer zur Gewinnung einer größern Tragfähigkeit den erhöhten Theil auf die Mitte des stärkern, untern Theiles der Mauer hat aufführen lassen dürfen und den Verlust in der Benutzung eines Theiles des lichtern Raumes aufopfern konnte.



Eine Mauer von verschiedener Dicke in der Höhe, mit einer Abdachung des Mauerabsatzes nach einer Seite und entgegengesetzter Abdachung der schwächern Mauererhöhung kann ausschließliches Eigenthum nach derjenigen Seite sein, wohin die Abdachung des Mauerabsatzes zeigt, wenn der entgegengesetzte, nicht abgedachte Mauerabsatz sechs Zoll in der Breite hat, weil eine Traufe nach dem Ortsgebrauche nur sechs Zoll von der Scheidungslinie der Grundstücke entfernt zu sein braucht. Ist dagegen der nicht abgedachte Mauerabsatz keine sechs Zoll breit, so muß angenommen werden, daß die Mauererhöhung Eigenthum nach derjenigen Seite bildet, wohin die Abdachung zeigt, und daß der untere, stärkere Theil der Mauer gemeinschaftlich ist.

Die in allen gemeinschaftlichen Mauern angebrachten Schornsteinröhren sind aus der einfachen Ursache, daß die Mauern gemeinschaftlich sind, nicht auch gemeinschaftlich. Schornsteinröhren, welche in den Mauern angebracht sind, ohne irgend an einer Seite einen Vorsprung zu bilden, sind gemeinschaftlich, vorausgesetzt, es könne nicht nachgewiesen werden, daß nur an Einer Seite während des Verlaufs von

30 Jahren so genannte Röhr- oder Pfeifensteine eingemauert gewesen sind, in welchem Falle die Schornsteinröhre nur von dieser Seite aus auch ferner benutzt werden darf.

Schornsteinröhren, welche nur an Einer Seite der Mauer einen Vorsprung bilden, gehören auch nach jener Seite, es sei denn, daß auf der entgegengesetzten Seite während 30 Jahre Pfeifensteine eingemauert gewesen seien, und der Nachbar mit Vorwissen des andern Eigenthümers zu den Reinigungskosten beigetragen habe.

Schriftliche Documente über das Eigenthums-Verhältniß von Scheidemauern, von den betreffenden Nachbarn oder deren Vorgängern in gehöriger Form vollzogen, werden allen Merkmalen natürlicher Weise vorgezogen und bleiben für die Nachkommen bindend.

Wenn eine nicht gemeinschaftliche Mauer baulos geworden ist, und der nicht betheiligte Nachbar ist irrthümlich zur Reparatur oder Erneuerung der Mauer mit angehalten worden, so erwirbt er durch die bloße Handlung des Beitrages nicht das Recht an der Gemeinschaft, kann aber Ersatz seines geleisteten Beitrages verlangen.

Ueberhaupt muß bei der Beurtheilung aller Zeichen wohl erwogen werden, in wie fern dieselben bei der Errichtung der Mauer angebracht worden sind, indem, wenn sie augenscheinlich späterhin zur Ausführung gekommen sind, sie auch ohne Vorwissen des wirklichen Eigenthümers der Mauer angebracht worden sein können. Wird also die Gemeinschaft an einer Mauer später erworben, so genügt die nachträgliche Anbringung der Zeichen nicht, und es muß noch ein Titre über die Erwerbung der Gemeinschaft aufgestellt und so lange aufgehoben werden, bis die Mauer wieder erneuert wird, wobei alsdann die Zeichen erst regelmäßig angebracht werden können.

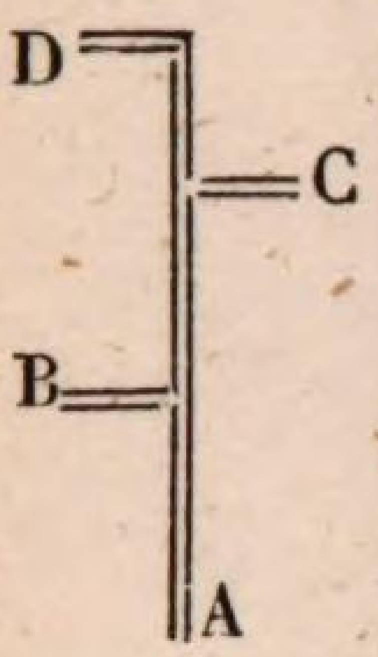
Die Reparatur und Wiederaufbauung einer gemeinschaftlichen Mauer fällt allen zur Last, welchen ein Recht daran zusteht, und einem jeden von ihnen nach Verhältniß seines Rechtes. (§. 655 d. B. G.-B.)

Die Verhältnisse der Eigenthumsrechte bei gemeinschaftlichen Mauern sind sehr verschieden zwischen Nachbarn. Es kann nämlich der untere Theil der Mauer gemeinschaftlich sein, und der obere Theil nur Einem der Nachbarn eigenthümlich zugehören. Der untere Theil der Mauer kann aber nicht nach Einer Seite allein gehören, wenn der obere Theil gemeinschaftlich ist, weil der untere Theil dem obern stets als Fundament dienen muß.

Wenn indessen einer der Betheiligten in seinem Interesse für nöthig gefunden hat, die Fundamente der gemeinschaftlichen Mauer vertiefen und verstärken zu lassen, wie dies bei neuen Kelleranlagen öfters nothwendig wird, so hat er auch das Mauerwerk dieser Vertiefung so lange auf seine alleinigen Kosten zu unterhalten, als er nicht erweisen kann, daß der Nachbar seinerseits von der vertieften oder verstärkten Fundamentirung Vortheil zieht.

Wenn verschiedene Etagen eines Hauses, z. B. drei Etagen, auch verschiedenen Eigenthümern gehören, und andererseits der Nachbar die Gemeinschaft an der Mauer für sich allein besitzt, so muß dieser letztere die Hälfte der für die Reparatur und Wiederaufbauung erforderlichen Kosten übernehmen; die andere Hälfte wird von den Eigenthümern der verschiedenen Etagen in Gemeinschaft, und zwar nach Verhältniß des Werthes des Stockwerks, welches jedem zugehört, bestritten.

In Betreff der Verhältnisse, welche bei der Unterhaltung und Reinigung von gemeinschaftlichen Wasserabzugs-Canälen, Rinnsteinen rc. beobachtet werden, dient Folgendes zur Richtschnur:



Wenn an einem Wasserabzugs-Canal in der Länge von D A an den Stellen D C B Einmündungen von verschiedenen Eigenthümern angebracht sind, und bei A die Ausmündung Statt findet, so liegt die Unterhaltung, resp. Reinigung des Canals in der Strecke von D C dem Eigenthümer der Einmündung von D ganz allein, in der Strecke von C B den Eigenthümern D u. C gemeinschaftlich, und in der Strecke von B A allen drei Eigenthümern von D C B gemeinschaftlich ob.

Der Eigenthümer D hat demnach zu unterhalten $DC + \frac{CB}{2} + \frac{BA}{3}$.

Der Eigenthümer $C = \frac{CB}{2} + \frac{BA}{3}$, und der Eigenthümer $B = \frac{BA}{3}$.

Wenn eine gemeinschaftliche Mauer oder eine eigenthümliche Scheidemauer um mehr als ihre halbe Dicke überhängt und also ihre Selbstständigkeit zu verlieren im Begriffe steht, so kann der Eigenthümer dieser Mauer gezwungen werden, die Mauer abbrechen und erneuern zu lassen.

Wenn Jemand ein neues Haus gegen eine gemeinschaftliche oder eine eigenthümliche Gränzmauer will anbauen lassen, und die Scheidemauer hängt nach der Seite des neu zu erbauenden Hauses, wenn auch nur um einige Zoll, über, so kann die Richtung der Mauer in die senkrechte Stellung verlangt werden, weil der Eigenthümer der Grundfläche auch die Luftsäule über derselben ganz unbeschränkt zu benutzen befugt ist.

Wenn eine gemeinschaftliche Mauer ganz oder zum Theil der Länge nach gespalten ist, und einer der getrennten Theile ist ausgebaucht und der andere steht noch senkrecht und fest, so kann der Eigenthümer an dieser letztern Seite sich dem Beitrage für die nöthigen Reparaturen nicht entziehen, weil die Gemeinschaft auf die ganze Dicke der Mauer bezogen werden muß. Die Erneuerung des Mauerputzes an der Seite der baulos gewordenen Stelle bleibt aber dem Eigenthümer an dieser Seite zur Last, weil derselbe nicht die Solidität der Mauer bedingt.

Wenn erwiesen werden kann, daß die Mauer durch angebrachte Verankerungen nach einer Seite hinüber gezogen und also baulos geworden ist, so ist der Eigenthümer desjenigen Hauses wozu die Verankerung gehört, verpflichtet, die Mauer auf seine alleinigen Kosten wieder richten oder erneuern zu lassen, weil die Mauer nur für senkrechte Belastungen bestimmt bleiben sollte. Es ist deßhalb jedenfalls rathsam, daß die Verankerungen nur in die halbe Dicke der Mauer eingebracht werden, weil sie alsdann nur einen Theil der Mauer herausreißen und dieselbe nicht ganz herüberziehen können.

Indessen kann jeder Eigenthümer einer gemeinschaftlichen Mauer, vorausgesetzt, daß sie keinem ihm zugehörigen Gebäude zur Stütze dient, sich von dem Beitrage zur Reparatur und Wiederaufbauung befreien, wenn er sein Recht an der Gemeinschaft aufgibt. (§. 656 d. B. G.-B.)

Wenn diese Bestimmung auf den folgenden Art. 663 des B. G.-B. bezogen wird, wonach in Städten Jeder seinen Nachbar zwingen kann, zur Reparatur und Erbauung der Scheidemauer beizutragen, und zwar in Städten von wenigstens fünfzigtausend Einwohnern bis zur Höhe von 32 Decimeter oder 9 Fuß 7½ Zoll rhein. Maß, die Mauerkappe mit eingerechnet, in den übrigen Städten aber nur bis zur Höhe von 26 Decimeter oder 8 Fuß 3 Zoll 5 Linien rhein. Maß, so kann die Verzichtleistung auf die Gemeinschaft der Mauer nur bis an die durch diesen Art. 663 bedungenen Höhen, von oben herab, rechtlich vollzogen werden.

Wenn eine gemeinschaftliche Mauer beiderseitig zur Stütze von Gebäuden dient, und einer der Eigenthümer bricht sein Gebäude ab, um daraus einen Hof oder sonst freien Platz zu schaffen, und dieser Eigenthümer findet sich bewogen, wegen Baulosigkeit der Mauer auf die Gemeinschaft zu verzichten, so kann der Nachbar ihn nicht anhalten, ihm vorerst

zur Reparatur an dem abgetragenen Theile der Mauer beizutragen, mit Ausnahme jedoch derjenigen Beschädigungen, welche an der Mauer durch den Abbruch des Hauses entstanden sind, z. B. Vermauerungen der Balkenlöcher und Oeffnungen von abgebrochenen Schornsteinröhren, ausgebrochenen Ankern, Kragsteinen ꝛc., welche Vermauerungen der Verzichtleister allein zu besorgen verpflichtet ist.

In dem Falle, daß nun aber späterhin diese Mauer wegen Baulosigkeit ganz erneuert werden müßte, kann derjenige, welcher auf die Gemeinschaft verzichtet hat, zu einem Beitrage bis zur vorgeschriebenen Höhe der Scheidemauern, aber nur in der Stärke, welche freistehende Scheidemauern zur Selbstständigkeit bedürfen, angehalten werden.

Wenn ein Eigenthümer auf die Gemeinschaft einer Mauer Verzicht leistet, um zu den Erneuerungskosten nicht beitragen zu müssen, so verzichtet er gleichzeitig auf die Grundfläche oder Baustelle der Mauer; denn wenn derjenige, welcher die Mauer eigenthümlich behält, bei der Erneuerung verpflichtet sein sollte, dieselbe nach seiner Seite zurück zu stellen, so würde ihm dadurch mancherlei Nachtheil werden.

Es scheint dagegen aber auch recht, daß derjenige, welcher früher Verzicht geleistet hat und späterhin gegen Entschädigung der halben Erbauungskosten die Gemeinschaft wieder erwerben will, für den Grund und Boden, auf welchem diese früher gemeinschaftliche Mauer steht, keine Entschädigung zu leisten verpflichtet ist, indem die Verzichtung auf den Grund und Boden nur für die Zeit, binnen welcher die Gemeinschaft aufgehört, bestanden hat, und daß, wenn der Nachbar gegen Erstattung des halben Werthes der Erbauungskosten wieder in das Recht der Gemeinschaft eingetreten ist, alsdann die Mittellinie der Mauerdicke aufs Neue als Grundscheid betrachtet werden müsse.

Dasselbe Verhältniß findet aber keine Anwendung auf andere gemeinschaftliche Gegenstände, worauf einer der Eigen=

thümer Verzicht leisten will. Es steht demjenigen, welcher ein Recht auf einen Brunnen, eine Schlinggrube, einen Abtritt oder andere ähnliche Gegenstände besitzt, frei, auf diese Gemeinschaft zu verzichten; er ist indessen verpflichtet, vorerst die Reinigung auf gemeinsame Kosten bewirken zu lassen und den übrigen Betheiligten eine in gehöriger Form ausgestellte Verzichtleistung zu ertheilen, wonach er nicht gehalten ist, weiter zu den nöthigen Reparaturen beizutragen.

Wenn die Brunnen, Schlinggruben, Abtritte oder andere ähnliche Gegenstände, auf deren Gebrauch einer der Mitberechtigten verzichtet hat, ganz oder zum Theil auf dem Grundeigenthum des Verzichtleistenden stehen, so wird bei der Verzichtleistung nur von demjenigen Raume, welchen der Gegenstand, worauf Verzicht geleistet wird, einnimmt, abgestanden; z. B. bei der Abtretung eines Brunnens, dessen Benutzung mehren Nachbarn zusteht, behält der abtretende Grundeigenthümer das Recht, die Brüstungsmauer, welche auf seinem Eigenthume vorspringt und nicht zum Fortbestehen des Brunnens nöthig ist, der Grundfläche gleich abzubrechen, vorausgesetzt jedoch, daß der Nachbar von seiner Seite aus Raum genug behält, um von dem Gegenstande, wie früher, Gebrauch machen zu können.

Es ist derselbe Fall bei Schlinggruben, Abtritten und anderen ähnlichen Gegenständen, und es kann in dem Raume oberhalb des abgetretenen Gegenstandes Alles nach Belieben gebaut werden, jedoch ohne ihm zu schaden. Unterhalb des abgetretenen Gegenstandes darf aber nichts ausgeführt werden, was demselben nachtheilig werden könnte.

Wenn ein gemeinschaftlicher Brunnen aber so eingerichtet ist, daß oberhalb desselben ein Gehäuse steht, an welchem in der Mitte das Zugwerk hängt und zur Seite der Nachbarn, die an dem Brunnen berechtigt sind, Thüren angebracht sind, so kann derjenige, welcher auf die Gemeinschaft an dem Brunnen Verzicht leistet, an dieser Einrichtung des Ge-

häuses nichts ändern, und er muß nun seine Zugangsthür vernichten. Oberhalb des Gehäuses steht es dem Grundeigenthümer aber wieder frei, in der ganzen Ausdehnung seines Eigenthums zu bauen.

Da auf die Gemeinschaft eines Abtritts nur nach vollzogener Reinigung verzichtet werden kann, so muß hierbei Folgendes berücksichtigt werden: In der bereits erwähnten Sammlung der Policei-Verordnungen von Herrn Schirmer (Köln 1834, bei DuMont-Schauberg) wird die Art der Ausführung der Abtritts-Reinigungen angegeben. Die Reinigung geschieht auf gemeinschaftliche Kosten der Betheiligten, und wenn von mehren Häusern, welche verschiedenen Eigenthümern gehören, der Abtritt gemeinschaftlich benutzt wird und die Reinigung durch alle Häuser der Betheiligten gleich leicht bewerkstelligt werden kann, so muß dieselbe vor und nach durch alle diese Häuser vollzogen werden; das heißt: wenn ein Eigenthümer die Reinigung durch sein Haus einmal geduldet hat, so braucht er dieselbe dann erst wieder zu dulden, wenn sie auch vor und nach durch die Häuser der übrigen Betheiligten einmal vollzogen worden; denn es ist nicht nöthig, daß die Reinigungen getheilt durch die Häuser sämmtlicher Betheiligter gleichzeitig vollzogen werden, es sei denn, daß der Abtritt so groß ist, daß die Reinigung mehre Nächte dauert, in welchem Falle sie jede Nacht durch ein anderes Haus bewerkstelligt werden kann.

Wenn ein gemeinschaftlicher Ausgang von dem Abtritte aus vorhanden ist, so muß dieser vorzugsweise für die Reinigung benutzt werden.

Wenn ein Abtritt als Servitut unter dem Grundeigenthum eines Nachbars liegt und dieser Grundeigenthümer den Abtritt nicht benutzt, so muß der Eigenthümer des Abtritts die Reinigung über sein Grundstück vollziehen lassen, wenn durch einen Titre nicht anders bestimmt ist, oder wenn die Reinigung nicht anders, als über das Grundeigenthum, wel-

chem die Servitut obliegt, bewerkstelligt werden kann, weil die Haupt-Servitut die nothwendig daraus folgende Servitut bedingt.

Der Eigenthümer des Grundstückes, über welches die Reinigung vollzogen wird, zahlt nur die Hälfte von demjenigen Beitrag, welchen die übrigen Betheiligten des Abtritts zu tragen haben; das heißt: wenn der Abtritt für zwei Häuser dient, so zahlt derjenige, durch dessen Haus oder über dessen Grundstück die Reinigung vollzogen wird, nur ein Drittel der Kosten, wogegen der andere zwei Drittel zu zahlen verbunden ist. Wenn der Abtritt für drei Häuser dient, so zahlt derjenige, über dessen Grundstück die Reinigung vollzogen wird, nur ein Fünftel, und die beiden Andern jeder zwei Fünftel der Reinigungskosten, und so weiter.

Wenn vermöge eines Titre ein Eigenthümer die Abtritts-Reinigung immer über sein Grundstück zu dulden verpflichtet ist, so zahlt dieser immer nur die Hälfte von demjenigen Beitrag, welchen die Uebrigen zu leisten haben, selbst dann, wenn in dem Titre einfach gesagt wird, daß die Reinigung auf gemeinschaftliche Kosten bewerkstelligt werden müsse.

Auf einer gemeinschaftlichen Abtrittsgrube kann jeder der Betheiligten so viele Sitze anbringen lassen, als die Localität ihm gestattet; denn es ist nicht die Zahl der Abtrittssitze, sondern nur die der Personen, welche den Abtritt füllt.

Wenn der Miteigenthümer einer gemeinschaftlichen Abtrittsgrube auf seinem Grundstück außer seiner Wohnung noch ein neues, für eine oder mehre getrennte Haushaltungen bestimmtes Gebäude aufrichten läßt, so kann von den Bewohnern des letztern der gemeinschaftliche Abtritt nicht mit benutzt werden, weil die ursprüngliche Bestimmung des Abtrittes für eine gewisse Anzahl von Wohnungen zum Nachtheil der übrigen Mitbetheiligten dadurch abgeändert würde.

Die Reparations- und Unterhaltungskosten der gemeinschaftlichen Abtrittsgruben fallen sämmtlichen Betheiligten zu

gleichen Theilen zur Last, selbst wenn der Abtritt von einer Seite mehr, als von der andern, benutzt werden sollte.

Wenn ein gemeinschaftlicher Abtritt aufgegeben und nicht weiter benutzt werden soll, so ist es rathsam, denselben dennoch vorher reinigen zu lassen, wenn Gefahr obwaltet, daß der Urin das Erdreich durchdringen und den Nachbarn durch Verunreinigung der Brunnen, Keller ꝛc. in der Folge Schaden zuführen könnte, wofür die früheren Eigenthümer der Abtrittsgruben immer verantwortlich bleiben würden.

Alles, was bis heran von den Abtritten gesagt worden ist, gilt auch für die Schlinggruben, Brunnen und alle sonstigen Wasserbehälter.

In Köln müssen nach dem Mairie-Beschlusse vom 27. Germinal Jahres X und nach der erneuerten Bau-Ordnung vom 9. September 1844 alle Abtritte, Pißwinkel und Wasserbehälter aller Art wie auch Schweineställe 862 Millimeter oder 2 Fuß 9 Zoll rhein. Maß von dem Erbe des Nachbars und selbst von den gemeinschaftlichen Mauern entfernt bleiben, und von vier Mauern, die wenigstens 287 Millimeter oder 10 Zoll rhein. Maß dick sein müssen, umgeben werden, auch müssen die Abtritte mit einer soliden Deckung versehen werden.

Jeder Miteigenthümer ist berechtigt, gegen eine gemeinschaftliche Mauer anbauen und dort jede Art Balken nach der ganzen Breite der Mauer bis auf 54 Millimeter oder 2 Zoll rhein. Maß legen zu lassen. Dabei behält jedoch der Nachbar das Recht, die Balken bis zur Hälfte der Mauer mit dem Schrotmeißel verkürzen zu lassen, wenn er an eben dieser Stelle auf seiner Seite Balken einlegen oder einen Rauchfang da anlehnen will. (§. 657 d. B. G.-B.)

Wenn in einer gemeinschaftlichen Mauer für die beiderseitigen Häuser Balken in eine und dieselbe Höhe eingelegt

werden müssen, so erfordert es die Dauerhaftigkeit, daß die beiderseitigen Balken mit den Köpfen gegen einander bis zur Hälfte der Mauer aufgelegt werden, weil, wenn dieselben neben einander aufgelegt werden, der obere Theil der Mauer ganz auf die Balken zu stehen kommen würde und in der Folge bei dem Schwinden oder Faulen des Holzes sinken müßte. Aus derselben Ursache dürfen auch keine so genannte Mauer-Latten eingemauert werden.

Wenn Balken in bereits vorhandene gemeinschaftliche Mauern eingelegt werden sollen, so ist es unmöglich, daß die Löcher für die Balken nach der ganzen Breite der Mauer bis auf 2 Zoll durchgebrochen werden, weil eines Theils diese 2 Zoll in der Mauerdicke schwerlich haltbar bleiben und andern Theils die Balken nicht hereingebracht werden können. Es muß also zugegeben werden, daß die Löcher für das Einlegen der Balken ganz durchgebrochen werden, und es versteht sich dabei von selbst, daß aller Schaden, welcher dem Nachbar dadurch erwächst, vergütet werden muß. Ganz dasselbe Verhältniß tritt bei den erforderlichen Verankerungen ein. Als Scheidelinie für die im Winkel gegen die gemeinschaftliche Mauer stehenden Façaden wird die fortgesetzte Mittellinie der gemeinschaftlichen Mauer angenommen, und es dürfen die Gesimse oder sonstigen Verzierungen an den Façaden diese Linie nicht überschreiten.

Der Ausführung eines regelmäßigen Mauerverbandes über diese Scheidelinie hinaus steht aber nichts entgegen, indem die Festigkeit der Façaden dabei gegenseitig gewinnt.

An einer gemeinschaftlichen Mauer kann jeder der Betheiligten die ihm zugekehrte Mauerfläche nach Belieben abputzen und bekleben lassen; vorausgesetzt jedoch, daß die Solidität der Mauer nicht darunter leidet.

Wenn in dem vorerwähnten §. 657 angegeben ist, daß der Nachbar, welcher einen Rauchfang an die Mauer anlehnen will, das Recht hat, die in der ganzen Stärke der Mauer

bis auf 2 Zoll einliegenden Balken bis zur Hälfte der Mauer mit dem Schrotmeißel verkürzen zu lassen, so ist dadurch nicht verstanden, daß der Nachbar den Rauchfang in die Mauer einbrechen lassen dürfe; es soll vielmehr die halbe Dicke der Mauer als Rückwand für den Rauchfang dienen, und es muß deßhalb das Holz so weit abgenommen werden können, als die Gefahr des Feuerfangens es erfordert.

Jedem Miteigenthümer steht es frei, eine gemeinschaftliche Mauer erhöhen zu lassen; er muß aber allein die Kosten der Erhöhung tragen, die Mauer über der Stelle, wo sie gemeinschaftlich zu sein aufhört, in Bau und Besserung unterhalten, und überdies für die Last, womit sie beschwert worden ist, nach Verhältniß der Erhöhung und nach Belauf des Werthes Entschädigung leisten. (§. 658 d. B. G.-B.)

Um eine gemeinschaftliche Scheidemauer erhöhen zu dürfen, ist erforderlich, daß der Nachbar keinen gültigen Titre dagegen besitzt, indem ein solcher Titre Gesetzeskraft hat, welche durch den §. 658 nicht aufgehoben wird.

Mehre Baumeister behaupten, daß bei der Befugniß, eine gemeinschaftliche Mauer erhöhen zu dürfen, vorausgesetzt werden müsse, daß derjenige, welcher die Erhöhung vornehmen lassen will, auch einen wirklichen Nutzen von dieser Erhöhung ziehen und nicht bloß dem Nachbar Nachtheil verursachen wolle; z. B. wenn ein Haus einen sehr kleinen Hof habe, welcher von dem nachbarlichen Grundstücke durch eine Scheidemauer in der gesetzlich vorgeschriebenen Höhe getrennt wäre, und das Licht und die Luft fiele nur über diese Scheidemauer hinweg in den Hof, so würde es unbillig sein, wenn durch eine zwecklose Erhöhung dieser Mauer dem Nachbar das Licht und die Luft geschmälert würde.

Eine solche Behauptung ist in so fern wichtig, als der Zweck, dem Nachbar Schaden zuzufügen, erwiesen werden muß, weil die in dem §. 658 ausgesprochene Befugniß keinen Vorbehalt macht; es muß im Gegentheil dem Nachbar ganz einerlei sein, ob die Erhöhung der Mauer für ein daran zu stellendes Gebäude benutzt werden soll, oder ob eine andere Absicht die Erhöhung veranlaßt hat, zu deren Ausführung das Recht ja gegenseitig bestellt ist; z. B. wenn an einem Nachbarhause nur ein ganz kleiner Hof bestände, etwa nur von 6 Fuß in der Breite, welches hinreichend ist, um eine directe Aussicht nach dem andern Gebiete anzubringen und allerlei Unrath über die Mauer zu werfen, so würde es gewiß sehr drückend sein, wenn man nicht befugt sein sollte, die Scheidemauer zur Verhinderung dieser directen Aussicht und sonstiger Unannehmlichkeiten erhöhen zu dürfen.

Würde es andererseits nicht unangenehm sein, daß man in seinem Garten oder Hofe nichts vornehmen könnte, ohne von dem Nachbar über die niedrige Scheidemauer hinweg gesehen und belauscht zu werden?

Außerdem könnte ein Eigenthümer oder sein Miether in seinem Hofe eine Fabrikation oder ein anderes Geschäft treiben wollen, welches, um ihn vor Nachtheil zu schützen, vor den Augen des Nachbars geheim gehalten werden müßte. Alle diese und eine Menge ähnlicher Gründe rechtfertigen den Grundsatz, daß eine gemeinschaftliche Mauer von jedem Miteigenthümer nach Belieben erhöht werden könne, ohne die Nothwendigkeit dazu vorher erweisen zu müssen.

Wenn indessen andererseits erwiesen werden kann, daß die Absicht des Höherbauenden einzig darin besteht, seinem Nachbar zu schaden, dann bestimmen die Gerichte für die Dauer des Fortbestehens der bösen Absicht die Höhe, die er nicht überschreiten darf. Alles dieses bezieht sich nur auf gemeinschaftliche und nicht auf eigenthümliche an der Grenze stehende Mauern, welche natürlich beliebig hoch aufgeführt werden

dürfen, indem der Gegensatz die freie Verfügung über das Eigenthum beschränken würde.

Wenn die gemeinschaftliche Mauer von einem der Betheiligten auf alleinige Kosten erhöht werden soll, so kann er die sattelförmige Mauerkappe abnehmen, muß aber die an der Seite des Nachbars vorstehenden Leisten fortbestehen lassen oder erneuern, um dadurch anzuzeigen, daß die Mauer nur bis zur Höhe dieser vorstehenden Leisten gemeinschaftlich ist.

Bei dem erhöhten Theile der Mauer wird die vorstehende Leiste unter der Mauerabdachung derjenigen Seite zugekehrt, von welcher die Mauererhöhung vorgenommen wird, um dadurch anzuzeigen, daß dieselbe nur dahin allein gehört.

Wenn der §. 658 bestimmt, daß für die Last, womit eine Mauer durch eine Erhöhung beschwert worden ist, nach dem Verhältniß der Erhöhung und nach Belauf des Werthes Entschädigung geleistet werden soll, so ist darunter zu verstehen, daß ein Theil des Werthes des erhöhten Theiles der Mauer als Entschädigung für den schnellern Verfall, welchen die vermehrte Last verursachen wird, entrichtet werden müsse. In der Stadt Paris ist die zu leistende Entschädigung auf ein Sechstel des Werthes der Mauererhöhung angenommen; z. B. wenn der erhöhte Theil einer Mauer einen Werth von 120 Thlrn. beträgt, so werden für die dem Miteigenthümer des gemeinschaftlichen Theiles der Mauer zu leistende Entschädigung 20 Thlr. vergütet.

Wenn eine gemeinschaftliche Mauer nicht zu gleichen Theilen den betreffenden Nachbarn gehört, z. B. wenn einer der Betheiligten nur den dritten Theil der Erbauungskosten getragen hat, so verrechnet sich die Entschädigung für die durch eine Erhöhung der Mauer vermehrte Last nach dem Verhältniß des bestehenden Anrechts an der gemeinschaftlichen Mauer. In dem Falle, daß das Anrecht an der Mauer die Hälfte beträgt, beläuft die zu leistende Entschädigung ein Sechstel. Wenn das Anrecht ein Drittel beträgt, so macht

die Entschädigung ein Neuntel aus. Wenn das Anrecht ein Viertel ausmacht, so beträgt die zu leistende Entschädigung ein Zwölftel von dem Werth der erhöhten Theile.

Wenn der Fall eintritt, daß die zu leistende Entschädigung für die Mehrbelastung der gemeinschaftlichen Mauer dem wirklichen Werth des gemeinschaftlich bleibenden Theiles der Mauer gleichkommt oder denselben übersteigt, so muß nach dem Ermessen der Experten ein verhältnißmäßiger Abzug gemacht werden, da es unrecht wäre, daß die Entschädigung dem wirklichen Werthe gleichkäme; denn es soll immer nur eine Entschädigung für den durch größere Belastung schneller herbeigeführten Ruin bleiben, der immer erst in der Folge erwartet wird.

Wenn eine Mauer, welche zu gleichen Theilen den Nachbarn gemeinschaftlich ist, von einem der Nachbarn erhöht werden soll, und die Fundamentirung bedarf zur Erlangung einer größern Tragfähigkeit einer Untermauerung, so muß diese Arbeit auf Kosten desjenigen bewirkt werden, welcher der Verstärkung bedarf, wogegen er aber auch ein größeres Anrecht an der Gemeinschaft der Mauer erlangt; z. B. wenn eine gemeinschaftliche Mauer, incl. der Fundamentirung, 12 Fuß hoch ist und das Unterfangen der Fundamentirung eine Höhe von 6 Fuß beträgt, so hat er von der nunmehrigen Höhe von 18 Fuß 12 Fuß oder zwei Drittel beigetragen und hat demnach für die durch eine Erhöhung der Mauer vermehrte Last nur ein Neuntel des Werthes der Erhöhung zu entschädigen. Aehnliche Verhältnisse treten ein, wenn eine gemeinschaftliche Mauer, welche erhöht werden soll, nur zum Theil tauglich dazu ist, und für den andern Theil ganz erneuert werden muß.

Ist die gemeinschaftliche Mauer aber in einem so schlechten Zustande, daß sie auf Kosten desjenigen, welcher eine Erhöhung bedarf, gänzlich erneuert werden muß, so ist für die durch die Erhöhung vermehrte Last gar keine Entschädi-

gung zu leisten. Wenn ein Nachbar sein Haus höher, als das andere, aufgebaut und auch Entschädigung für die vermehrte Last geleistet hat, und die besagte Mauer muß in Verfolg der Zeit wegen Baulosigkeit ganz erneuert und die Kosten dieser Erneuerung zu gleichen Theilen getragen werden, so muß wegen der nothwendigen Erhöhung für die vermehrte Last neuerdings Entschädigung geleistet werden. Wenn aber nur ein Theil, welcher gemeinschaftlich ist, erneuert wird, so wird die Vergütung für die durch Erhöhung vermehrte Last im Verhältniß desjenigen Theiles, welcher gemeinschaftlich erneuert worden ist, verrechnet.

Hat ein Nachbar auf einer gemeinschaftlichen Mauer eine Erhöhung ausführen lassen und auch für die vermehrte Last Entschädigung geleistet, und der erhöhte Theil wird späterhin baulos, während der untere gemeinschaftliche Theil noch hinreichend solide ist, um neuerdings die Last der nämlichen Erhöhung tragen zu können, so ist keine neue Entschädigung zu leisten. Sollte aber die Erhöhung stärker, als früher, ausgeführt werden müssen, so ist für diese abermalige Vermehrung der Belastung Entschädigung zu leisten; z. B. wenn auf einer gemeinschaftlichen Mauer von 15 Zoll Stärke einer der Betheiligten eine Erhöhung von nur 12 Zoll Stärke hätte ausführen lassen, und diese 12 Zoll starke Erhöhung in der Folge mit einer Stärke von 15 Zoll erneuert werden müßte, so würde nur eine Vergütung für die vermehrte Stärke von 3 Zoll zu leisten sein, welches ein Fünftel der gewöhnlichen Entschädigung oder ein Dreißigtheil der Erneuerungskosten der Mauererhöhung betragen würde, weil 3 Zoll den fünften Theil von 15 Zoll ausmachen.

Da eine gemeinschaftliche Mauer in ihrer ganzen Dicke gemeinschaftlich ist und dabei keine Trennung in der Richtung der Scheidelinie der Länge nach angenommen werden kann, indem dadurch der Zweck der Gemeinschaft aufhören würde, so steht es jedem Miteigenthümer frei, eine gemeinschaftliche

Mauer in ihrer ganzen Dicke erhöhen zu lassen. Sollte er aber die Erhöhung in einer geringern Dicke oder Stärke, als derjenigen der Mauer, ausführen wollen, so wäre er gehalten, die Erhöhung so einzurichten, daß die Mittellinie derselben senkrecht auf die Mittellinie der untern, stärkern, gemeinschaftlichen Mauer zu stehen komme, wonach zu beiden Seiten gleich breite Absätze entstehen würden.

Es ist daher sehr irrig, wenn man glaubt, daß die Erhöhung einer gemeinschaftlichen Mauer, die auf alleinige Kosten eines der Nachbarn aufgeführt werden soll, nur auf der ihm zugekehrten Hälfte der untern Mauerdicke aufgeführt werden dürfe, da hiedurch nicht allein die Tragfähigkeit der Erhöhung leiden würde, sondern auch in dem Falle, daß der andere Nachbar späterhin die Erhöhung gemeinschaftlich machen wollte, dieser in die Benutzung der dem Nachbar zustehenden Luftsäule treten würde, welches unbillig wäre, indem zu einer gemeinschaftlichen Mauer Jeder die Hälfte des nöthigen Raumes abzutreten hat.

Ist die gemeinschaftliche Mauer nicht stark genug, um die Erhöhung zu tragen, so muß derjenige, der sie erhöhen will, sie von Grund aus auf seine Kosten wieder aufbauen lassen, und der Zusatz zu ihrer vorigen Breite muß auf seiner Seite allein genommen werden. (§. 659 d. B. G.-B.)

Es gibt mehre Fälle, in welchen die Mauer außer Stande ist, eine Erhöhung zu tragen, z. B. wenn die Mauer nicht dick oder stark genug ist, um erhöht werden zu können, oder wenn das Material der Mauer von so schlechter Beschaffenheit ist, daß dasselbe durch die neue Last, welche man ihm aufbürden wollte, Gefahr liefe, zerdrückt zu werden, oder wenn die Mauer aus der senkrechten Stellung gewichen oder gar baulos ist.

Wenn die gemeinschaftliche Mauer, welche früher nur als Scheidemauer diente, von einem der Mitbetheiligten erhöht werden soll, um ein Gebäude darauf zu stellen, und wenn die Mauer so gerade und senkrecht steht, wie es für eine einfache Scheidemauer genügt, aber außerdem nicht dick oder stark genug ist, um ein Gebäude darauf stellen zu können, so muß derjenige, welcher das Bedürfniß der Verstärkung fühlt, die Mauer auf seine alleinigen Kosten abbrechen und von der Fundamentirung aus erneuern lassen, wobei das Terrain zur nothwendigen Mehrstärke auf seiner Seite allein genommen werden muß.

Obschon nun die Erneuerung und Verstärkung auf alleinige Kosten eines der Betheiligten geschehen ist, so bleibt die Mauer dennoch in derselben Höhe und Stärke, welche die alte Mauer gehabt hatte, gemeinschaftlich.

Wenn indessen späterhin der andere Nachbar ebenfalls auf besagter Mauer ein Gebäude wollte errichten lassen, so hat er, weil die Mauer früher nicht im Stande war, ein Gebäude zu tragen, im Verhältniß, wie er die neue Mauer für sein Gebäude benutzen will, vorher vom Fundament aus den halben Werth zu erstatten und auch den halben Werth des von dem Nachbar für die Verstärkung eingeräumten Terrains zu vergüten.

Dasselbe Verhältniß besteht auch bei einer gemeinschaftlichen Mauer, welche beiderseitige Wohngebäude, etwa von gleicher Höhe, zu tragen hat, auch für diese Art von Gebäuden gut und stark genug ist, und für anderweitige Bestimmung eines der Häuser erhöht werden muß.

Wenn aber das Material von dieser Mauer von solcher Beschaffenheit wäre, daß bei der Erhöhung eines der Gebäude das Material der Mauer in die Gefahr geriethe, zerdrückt zu werden, so hat derjenige, welcher der Erhöhung bedarf, die Mauer auf seine alleinigen Kosten abbrechen, erneuern und nach seiner Seite verstärken zu lassen; wobei er auch

noch auf seine alleinigen Kosten an der Nachbarseite die Mauer muß abputzen und alles dasjenige herstellen lassen, was durch den Abbruch dem Nachbar beschädigt worden ist, indem, wenn die Erhöhung nicht nothwendig gewesen, dem Nachbar auch alle diese Beschädigungen nicht zugefügt worden wären. Außerdem hat auch der Nachbar Anspruch auf Entschädigung für die Unbequemlichkeiten, welche der Neubau ihm verursacht hat.

Wenn zwischen zwei Gebäuden, etwa von gleicher Höhe, eine gemeinschaftliche Mauer besteht, welche theilweise schadhaft und übergewichen ist, aber dennoch, wenn an den Gebäuden keine Abänderungen vorgenommen werden, noch längere Zeit beibehalten werden kann, so kann derjenige Nachbar, welcher an einer Seite eine Abänderung mit seinem Gebäude vornehmen lassen will, wozu die gemeinschaftliche Mauer nicht mehr Stärke genug darbietet, den Miteigenthümer zwingen, zur Reparatur oder Erneuerung der Mauer in so weit zur Häfte beizutragen, als die Gemeinschaft für diesen Nachbar besteht, wogegen diesem letztern aber auch für die etwa auszuführende Mehrhöhe und dadurch erzeugte Vermehrung der Last nach dem früher entwickelten Verhältnisse Entschädigung geleistet werden muß.

Hat Jemand sein Haus höher, als dasjenige seines Nachbars aufführen und zu diesem Ende für seinen Nutzen und auf seine alleinigen Kosten die Scheidemauer verstärken und erhöhen lassen, und der Nachbar will seine Schornsteinröhren an diese erhöhte oder verstärkte Mauer anbauen und erhöhen lassen, so hat er nur für denjenigen Theil der Mauer, welchen er für die Schornsteinröhren benutzt, und auch nach der Dicke der alten Mauer, halben Ersatz der Erbauungskosten zu vergüten, welches um so billiger ist, als die Erhöhung der Mauer auch die Erhöhung der Schornsteinröhren bedingt hat.

Ist eine gemeinschaftliche Abschlußmauer baulos, und einer der Nachbarn will dieselbe zu irgend einem Zwecke benutzen

und erhöhen, so kann er den Nachbar anhalten, zur Erneuerung der Mauer nach der vorigen Stärke und nach der im §. 663 vorgeschriebenen Höhe für Scheidemauern die Hälfte beizutragen, wonach seinerseits aber für die vermehrte Last der Erhöhung Entschädigung geleistet werden muß.

Derjenige, welcher eine gemeinschaftliche Mauer auf seine Kosten hat erhöhen lassen, kann den Miteigenthümer zur Annahme der Entschädigung für die vermehrte Last anhalten; und wenn er ihm das Geld in gehöriger Form hat anbieten lassen, und der Nachbar hat die Annahme verweigert, so kann dieser dennoch späterhin zur Unterhaltung desjenigen Theils der Mauer angehalten werden, welcher gemeinschaftlich ist, und zwar eben so gut, als wenn er die angebotene und verweigerte Entschädigung angenommen hätte.

Es ist nicht erlaubt, daß derjenige, welcher eine gemeinschaftliche Mauer auf seine Kosten erhöhen läßt, zur Seite seines Nachbars Leisten, Gesimse oder sonstige ihm angehörige architektonische Verzierungen vorspringen lasse.

Im Allgemeinen darf ein Eigenthümer keinen Vorsprung auf das nachbarliche Gebiet anbringen lassen, nicht einmal Dachrinnen, obwohl dieselben bestimmt sind, das Wasser aufzufangen und auf sein Grundeigenthum zurück zu leiten. Wenn eine Dachrinne auf einer gemeinschaftlichen Mauer angebracht ist, so muß der Eigenthümer der Dachrinne dieselbe hinlänglich tief machen, um selbst bei Sturzregen alles Wasser aufnehmen zu können und zu verhüten, daß das Wasser über die Rinne hinabstürze und die gemeinschaftliche Mauer durchnässe; eben so ist er gebunden, die Rinnen dicht zu erhalten, damit das Wasser nicht durchdringe und die Mauer beschädige, wofür der Eigenthümer der Rinne immer verantwortlich bleibt.

Da jedem Nachbar die Erhöhung einer gemeinschaftlichen Mauer auf seine alleinigen Kosten nach §. 658 erlaubt ist, und er sie hiernach auch, so lange der Andere die Erhöhung durch Ersatz der halben Kosten nicht auch gemeinschaftlich

gemacht hat, ausschließlich zu benutzen berechtigt ist, so steht es ihm auch frei, die Dachrinne auf die ganze Dicke der erhöhten Mauer selbst über das Grundscheid hinaus legen zu lassen; da das Gesetz aber keinen Termin zur Erwerbung der Gemeinschaft für den erhöhten Theil der Mauer bestimmt hat, so kann nach meinem Ermessen, wenn auch diese Erwerbung der Gemeinschaft erst nach 30 Jahren erfolgen sollte, keine Servitut für die auf einer gemeinschaftlichen Mauer oder auch einem erhöhten Theile derselben liegende Dachrinne vorgeschützt werden, weil hiedurch eine weitere Erhöhung der Mauer für den Nachbar unmöglich werden würde.

In diesen Fällen ist es gebräuchlich geworden, daß derjenige, der die gemeinschaftliche Mauer, auf welcher eine Dachrinne von dem Hause des Nachbars liegt, erhöhen will, diese Rinne auf seine Kosten weiter hinauf auf das Dach des Nachbars, und zwar bis neben die zu erhöhende Mauer, legen und in gutem Zustande zurichten lassen muß.

Der Nachbar, der zur Erhöhung der Mauer nicht beigetragen hat, kann das Recht der Gemeinschaft daran erlangen, wenn er die Hälfte der Ausgaben, welche die Erhöhung gekostet hat, und den Werth des Bodens, der etwa für den Zusatz an der Breite der Mauer hergegeben worden ist, zur Hälfte ersetzt. (§. 660 d. B. G.-B.)

Um diesen Artikel gehörig in Ausübung bringen zu können, ist es rathsam, daß derjenige, welcher einen Vorschuß für die Erhöhung oder Verstärkung einer Mauer zu machen genöthigt ist, sich einen Befund-Act sowohl über den Bestand der alten Mauer, als über die neuen Einrichtungen aufstellen läßt, indem diese Thatsachen in der Länge der Zeit dem Gedächtniß verloren gehen und nachher nicht mehr erwiesen werden können.

Die sicherste und einfachste Art der Anfertigung eines

solchen Actes besteht in der Zuziehung des Nachbars, in dessen Anerkennung des Befund-Protocolls und in der Einregistrirung desselben.

Weigert sich der Nachbar aber, hierbei mitzuwirken, so kann derselbe, mit Bezug auf den §. 662 des B. G.-B., von Gerichts wegen dazu gezwungen werden.

Jeder Eigenthümer, der an eine Mauer angränzt, hat gleichfalls das Recht, sie ganz oder zum Theil gemeinschaftlich zu machen, in so fern er dem Eigenthümer der Mauer ihren Werth oder den Werth desjenigen Theils, den er gemeinschaftlich machen will, und den Werth des Bodens, worauf die Mauer gebaut ist, alles zur Hälfte ersetzt. (§. 661 d. B. G.-B.)

Der Eigenthümer, der an eine Mauer angränzt und von dem Rechte Gebrauch machen will, die nachbarliche Mauer ganz oder zum Theil gemeinschaftlich zu machen, hat in den meisten Fällen die Absicht, diese Mauer für ein daran zu errichtendes Gebäude zu benutzen, z. B. um Balken darein zu legen. Bevor aber dieses Einlegen der Balken oder jede sonstige Art der Benutzung vollzogen werden kann, muß die wirkliche Erwerbung des Rechtes an die Gemeinschaft vorausgegangen sein. Hat derjenige, welcher die Gemeinschaft erwerben will, den Eigenthümer zur Abtretung der Gemeinschaft aufgefordert, ohne daß dieser seine Einwilligung dazu geben will, so muß er gerichtlich zur Abtretung aufgefordert werden, und es kann jedenfalls nur erst nach erlangtem Urtheile und wirklicher Bezahlung des halben Werthes der Mauer davon Gebrauch gemacht werden.

Obschon nach §. 661 der Eigenthümer einer Mauer, welche an das nachbarliche Grundstück gränzt, verpflichtet ist, dem Nachbar auf seinen Antrag die Gemeinschaft an dieser Mauer gegen Erstattung des halben Werthes zu überlassen,

so gibt es doch einen Fall, wo von dieser Verpflichtung Umgang genommen werden kann, nämlich, wenn der Eigenthümer der Mauer deren Abbruch vollziehen lassen will. Ist dieser Abbruch vollzogen, so wird er verpflichtet, mit dem Nachbar auf gemeinschaftliche Kosten eine neue Scheidemauer errichten zu lassen, wozu jeder der Betheiligten die Hälfte des nöthigen Terrains einzuräumen gehalten ist.

Bei der Abschätzung der Mauer, welche gemeinschaftlich werden soll, können die ursprünglichen Erbauungskosten nicht als der Werth angenommen werden. Wenn die Dauer der Mauer z. B. ursprünglich auf 100 Jahre angenommen werden kann, und die Mauer hat bereits 50 Jahre bestanden, so hat dieselbe natürlich auch um die Hälfte des ursprünglichen Werthes verloren, und es müssen die Erbauungskosten demnach immer im Verhältniß der Dauer, während welcher die Mauer bestanden hat, reducirt werden, um den richtigen Werth zu ermitteln.

Bei der Abschätzung des Werthes des Grundes und Bodens, worauf die Mauer gebaut ist, wird nur die Mauerdicke am Erdgeschoß berücksichtigt, ohne auf den etwa vorfindlichen Mauerabsatz an der Fundamentirung zur Seite des bisherigen alleinigen Eigenthümers der Mauer Rücksicht zu nehmen. Wenn aber zur Seite desjenigen, welcher die Gemeinschaft erwerben will, die Fundamentirung ebenfalls einen Absatz bildet, so wird dieser Absatz zu der halben Dicke der Mauer am Erdgeschoß gerechnet.

Hat der Eigenthümer einer Mauer, die an das nachbarliche Grundstück angränzt, wegen eines anzubringenden Kellers eine Fundamentirung anlegen lassen, welche tiefer ist, als der sonst feste Baugrund dieses erfordert hätte, und der Nachbar bezweckt, die Gemeinschaft besagter Mauer zu erwerben, so kann er nur verpflichtet werden, so viel von der Fundamentirung gemeinschaftlich zu erwerben, als ohne Berücksichtigung der Keller-Anlage der feste Baugrund an Tiefe bedingt haben

würde. Derjenige, welcher die Gemeinschaft an einer Mauer erwirbt, kann aber verlangen, daß besagte Mauer auf festen Baugrund fundamentirt sei, und wo dieses nicht wirklich Statt findet, muß das Unterfangen der Mauer bis auf festen Baugrund gemeinschaftlich bewirkt werden.

Wenn nur ein Theil von einer Mauer gemeinschaftlich erworben wird, so muß bei der Abschätzung des Werthes dieses Theiles eine Entschädigung für die Last des obern Theiles in Abzug gebracht werden.

Ein Nachbar kann weder in eine gemeinschaftliche Mauer einbrechen, noch irgend ein Werk daran anlehnen oder darauf stützen, es sei denn, daß er die Einwilligung des Andern erhalten oder, wenn dieser sich weigert, durch Sachverständige die Mittel hat bestimmen lassen, die erforderlich sind, damit das neue Werk den Rechten des Andern nicht schade. (§. 662 d. B. G.-B.)

Jeder der an einer gemeinschaftlichen Mauer Betheiligten hat nach Art. 657 des B. G.-B. das Recht, in diese Mauer Balken einlegen zu lassen oder gegen die Mauer anzubauen. Da hierzu aber das Einbrechen von Balkenlöchern nothwendig wird und hierdurch, wenn dieselben ungeschickt angefertigt werden, die Mauer leicht geschwächt werden kann, so ist es nothwendig, daß derjenige, welcher das Einbrechen beabsichtigt, zuvor dem Miteigenthümer davon Kenntniß gebe, damit derselbe vermittelst Zuratheziehung von Sachverständigen sich versichere, in wie fern die beabsichtigte Anlage der Mauer Schaden bringen könne.

Außerdem kann es sich auch ereignen, daß eine gemeinschaftliche Mauer, welche bisher nur als Scheidemauer gedient hatte und von keiner Seite die Last eines Gebäudes zu tragen bestimmt war, demzufolge auch nur leicht fundamentirt

zu sein brauchte, von einem der Betheiligten für ein neu zu errichtendes Gebäude in der Art benutzt werden soll, daß Balken in die Mauer gelegt oder darauf gestützt werden sollen.

In einem solchen Falle könnte es leicht möglich werden, daß die Mauer zum Tragen der Last nicht solide genug wäre und binnen kurzer Zeit baulos würde, wodurch sich alsdann leicht Contestationen über den frühern Bestand der Mauer und Beitragspflichtigkeit für die Erneuerung erheben könnten. Um solche schwer zu schlichtende Streitigkeiten zu vermeiden, ist es nothwendig, daß der Miteigenthümer der Mauer von der beabsichtigten Benutzung derselben zuvor in Kenntniß gesetzt werde, damit derselbe diejenigen Verstärkungs-Anlagen an der Mauer bedingen könne, welche die Erhaltung seiner Rechte auf die Mauer erheischen.

Wenn derjenige, welcher die Mauer einbrechen und beschweren will, sich bereitwillig erklärt, die durch contradictorisch erwählte Experten zu bestimmenden Verstärkungs-Anlagen auszuführen, und dieselben auch wirklich ausführen läßt, so kann der Nachbar das Einbrechen, Anlehnen oder Stützen des Werkes auf die gemeinschaftliche Mauer weiter nicht wehren.

Das Einbrechen, Einschroden oder Anlegen von Schornsteinröhren oder Mauerschränken in gemeinschaftliche Mauern bleibt ohne Bewilligung des Miteigenthümers unzulässig, indem durch diese Leerräume die Mauer jedenfalls geschwächt wird.

In gemeinschaftlichen Mauern dürfen keine Wasserleitungs- und keine Abtrittsröhren eingemauert werden, weil mit Gewißheit vorausgesehen werden kann, daß früher oder später durch Verstopfungen oder sonstige Beschädigungen die Mauern feucht und verdorben werden.

Wenn in eine Mauer eingebrochen, irgend ein Werk daran angelehnt oder darauf gestützt werden soll, oder wenn die Mauer erneuert werden muß, so muß dieses Vorhaben dem Miteigenthümer vermittelst Signification durch einen Gerichtsvollzieher bekannt gemacht und derselbe aufgefordert werden,

binnen einer zu bestimmenden Zeitfrist seine Einwilligung zu geben oder die Gründe aus einander zu setzen, warum er dem Vorhaben seine Zustimmung versagt. In diesem Falle muß die Autorisation zur beabsichtigten Anlage bei Gericht nachgesucht, und es darf bis zur desfallsigen definitiven Entscheidung nichts vorgenommen werden.

Derjenige, welcher sein Haus, das eine gemeinschaftliche Scheidemauer hat, will niederreißen lassen, muß vorher dem Nachbar vermittelst Signification durch einen Gerichtsvollzieher dieses Vorhaben anzeigen, damit dieser die Vorsichtsmaßregeln kann treffen lassen, welche zur Erhaltung seines Hauses nothwendig sind, und es muß derjenige, welcher abbrechen läßt, Alles anwenden, damit die gemeinschaftliche Mauer nicht durch das Abbrechen beschädigt wird. Die Balkenlöcher sind vor und nach, wie die Balken herausgenommen werden, sorgfältig und regelmäßig zu vermauern, und es dürfen auch weder die Quermauern noch die Façade bis an die Mittellinie der gemeinschaftlichen Mauer abgelegt werden; sie müssen vielmehr in der ganzen Dicke der gemeinschaftlichen Mauer stehen bleiben, damit diese gemeinschaftliche Mauer nicht geschwächt werde.

Bestehen die Façaden aus Fachwerkwänden, welche in einen gemeinschaftlichen Pfosten gebunden sind, und eine der beiden Façaden soll abgebrochen und durch massives Mauerwerk ersetzt werden, so darf der gemeinschaftliche Pfosten nicht durchgesetzt werden, weil dadurch die Façade des Nachbarhauses geschwächt würde. In diesem Falle muß entweder die massiv zu erneuernde Façade um so viel kürzer angelegt werden, als der gemeinschaftliche Pfosten dieses bedingt, oder derjenige, welcher baut, muß den Pfosten bis auf das Eigenthum des Nachbars zurücksetzen und anderweitige ausreichende Befestigung verschaffen und außerdem volle Entschädigung für alle Nachtheile und Unbequemlichkeiten leisten.

In Städten und Vorstädten kann Jeder seinen Nachbar zwingen, daß er zur Erbauung und Reparatur der Scheidewand mit beitrage, welche ihre in diesen Städten und Vorstädten gelegenen Häuser, Hofräume und Gärten von einander trennt. Die Höhe der Scheidemauer wird nach den besonderen Verordnungen oder beständigen und anerkannten Gebräuchen bestimmt, und wo es an solchen Gebräuchen und Verordnungen fehlt, soll jede Scheidemauer unter Nachbarn, die in Zukunft erbaut und wieder hergestellt werden mag, in den Städten, deren Bevölkerung sich auf fünfzigtausend Seelen und darüber erstreckt, wenigstens 32 Decimeter oder 10 Fuß 2 Zoll 9 Linien rhein. Maß mit Inbegriff der Mauerkappe, und in den übrigen Städten 26 Decimeter oder 8 Fuß 4½ Zoll rhein. Maß hoch sein. (§. 663 d. B. G.-B.)

Für Köln bestehen keine besondere Verordnungen oder beständige und anerkannte Gebräuche über die Höhe der Scheidemauern; weßhalb, da Köln über fünfzigtausend Seelen zählt, die vorgeschriebene Höhe von 10 Fuß 2 Zoll 9 Linien Anwendung findet.

Wenn die zwei Grundstücke, zwischen welchen die Scheidewand errichtet werden soll, von ungleicher Höhe sind, so wird die vorgeschriebene Höhe der Scheidewand von der zuhöchst liegenden Grundfläche gemessen; denn wenn z. B. ein Grundstück um 4 Fuß höher liegen sollte, als das andere, und es würde die vorgeschriebene Höhe der Scheidewand von dem am tiefsten liegenden Grundstücke an gemessen, so würde die Scheidewand an dem höher liegenden Grundstücke nicht einmal die ad §. 663 vorgeschriebene Höhe erhalten.

Der Zweck der Scheidewand besteht in der allgemeinen Sicherheit und in Verhinderung der unangenehmen Communication, welche bei dem Nichteinschluß der Grundstücke in Städten nicht zu vermeiden wäre. Zum Genuß dieser beabsichtigten ungestörten Freiheit auf dem Grundstücke gehört, daß die Scheidewand ganz dicht und nicht durchsichtig sei. Ueber die Art der Construction der Scheidewand, z. B. ob dieselbe in einer Mauer, einer ausgemauerten Fachwand oder einer Bohlenwand bestehen könne, drückt der Art. 663 sich nicht bestimmt genug aus. Da indessen eine Mauer am dauerhaftesten und sichersten ist, und auch bei der Bestimmung der Höhe im Art. 663 von einer Mauerkappe die Rede ist, so muß wohl angenommen werden, daß die Scheidewand in einer Mauer bestehen soll.

Bei der Höhe von 10 Fuß $2^3/_4$ Zoll oder auch bei 8 Fuß $4^1/_2$ Zoll kann die Scheidemauer nur befriedigende Stärke erhalten, wenn sie wenigstens $1^1/_3$ Fuß dick wird. Es muß dieselbe wenigstens 3 Fuß tief fundamentirt werden, damit der Regen die Erde unter dem Fundament nicht aufweichen kann und die Mauer gegen Versenkung geschützt wird.

Wenn ein Grundeigenthümer sein Haus, Hofraum oder Garten auf alleinige Kosten mit einer Mauer hat abschließen lassen, so kann, so lange diese Mauer in gutem Bauzustande ist, oder so lange er dieselbe beibehält, der Nachbar eben so wenig zu Anlage einer Gegenmauer, als zu Erwerbung der Gemeinschaft an der Mauer gezwungen werden, indem seine eigenthümliche Mauer die nöthige Scheidewand bildet. Wenn aber die Mauer baulos werden sollte, so kann er den Nachbar bis zur vorgeschriebenen Höhe zur Reparatur auf gemeinschaftliche Kosten zwingen, wogegen er aber auch diesem Nachbar die Gemeinschaft an der Mauer abtritt. Sollte der Eigenthümer jedoch vorziehen, seine Mauer abzubrechen, so kann er den Nachbar zur Erbauung einer gemeinschaftlichen Mauer bis zur vorgeschriebenen Höhe zwingen.

In Betreff der Scheidemauern zwischen Häusern kann die Verpflichtung zur gemeinschaftlichen Erbauung oder Reparatur sich nicht auf die Höhe von 10 Fuß 2¾ Zoll, resp. 8 Fuß 4½ Zoll, von dem Erdgeschoß an gerechnet, beschränken, indem alsdann an den obern Etagen gar keine Scheidewand bestehen würde. Es dürfte demnach die vorgeschriebene Höhe sich mit jeder Etage erneuern und somit die Scheidewand wenigstens bis zur Höhe des niedrigsten Hauses gemeinschaftlich aufgeführt werden müssen.

Wenn die verschiedenen Stockwerke eines Hauses verschiedenen Eigenthümern zugehören, und die Urkunden über das Eigenthum nicht bestimmen, wie es in Betreff der Ausbesserungen und des Wiederaufbauens gehalten werden soll, so sind dabei folgende Grundsätze zu beobachten:

Die Hauptmauern und das Dach fallen allen Eigenthümern zur Last, jedem nach Verhältniß des Werthes des Stockwerks, das ihm zugehört.

Der Eigenthümer eines jeden Stockwerkes macht den Fußboden, worauf er geht.

Der Eigenthümer des ersten Stocks macht die Treppe, welche dahin führt, der Eigenthümer des zweiten Stocks macht, von dem ersten an gerechnet, die Treppe, die zu ihm führt, u. s. w. (§. 664 d. B. G.-B.)

Nach dem Begriff des Art. 552 des B. G.-B., wonach das Eigenthum an Grund und Boden auch das Eigenthum an allem, was über und unter der Oberfläche ist, nach sich zieht, muß der Umstand, daß verschiedene Stockwerke eines Hauses verschiedenen Eigenthümern gehören, nothwendig durch Veräußerung der verschiedenen Stockwerke oder des Rechtes

zur Anlage derselben entstanden sein, und es kann das erworbene Eigenthum an den oberen Stockwerken nur als eine rechtlich erworbene Dienstbarkeit zu Lasten des Eigenthümers von dem untern Stockwerke oder Erdgeschoß gelten.

Wenn in Ermangelung einer Uebereinkunft zwischen dem Verkäufer und dem Ankäufer durch den Art. 664 des B. G.-B. bestimmt worden ist, daß die Unterhaltung der Hauptmauern und des Daches allen Eigenthümern zur Last kommen soll, jedem nach Verhältniß des Werthes des Stockwerks, das ihm zugehört, so sind diese Hauptmauern und das Dach auch gemeinschaftliches Eigenthum, an welchen gemeinschaftlichen Gegenständen nicht Einer der Betheiligten willkürliche Abänderungen vornehmen lassen darf. Es ist diese Bestimmung zur Erhaltung der äußern Form des Gebäudes nothwendig; denn es würde wahrlich die Verstümmelung der architektonischen Anordnung in der Façade kaum abgewendet werden können, wenn die Eigenthümer der verschiedenen Stockwerke willkürliche Abänderungen an denjenigen Theilen der Façaden, welche ihre Stockwerke einschließen, vornehmen lassen dürften. Es folgt hieraus weiter, daß auch jeder der Betheiligten eine Stimme bei der Wahl eines äußern Anstriches der Façade abzugeben berechtigt ist, und daß nicht jeder die Façade an seinem Stockwerk nach Belieben anstreichen lassen darf.

Wenn Jeder im Verhältniß des Werthes des Stockwerks, welches ihm zugehört, zu den Unterhaltungskosten beizutragen verpflichtet wird, so ist dieses auch ganz richtig, weil derjenige, dessen Stockwerk den größern Werth hat, auch größere Revenuen davon beziehen kann. Da die Revenuen den Werth bedingen, so wird bei der Vertheilung der Unterhaltungskosten nach dem Werth der einzelnen Stockwerke Jeder gleich viel Procente von seinen Revenuen beitragen.

Die Unterhaltung der gemeinschaftlichen Hausthür fällt ebenfalls Allen gemeinschaftlich zur Last, und zwar ebenfalls Jedem nach Verhältniß des Werthes des Stockwerks, das ihm zugehört.

Die Unterhaltung der Fensterrahmen in den verschiedenen Stockwerken haben die Eigenthümer jedes Stockwerks, das ihnen zugehört, auf alleinige Kosten zu unterhalten, ohne daß ihnen dabei das Recht zusteht, die Form der Fensterrahmen willkürlich abzuändern.

Wenn an den Hauptmauern eines einzelnen Stockwerkes, z. B. an dem zweiten Stockwerk, eine Reparatur nothwendig wird, so sind die Eigenthümer des Erdgeschosses und des dritten Stockwerkes dennoch zum verhältnißmäßigen Beitrage an den Reparaturkosten verpflichtet, indem das Mauerwerk an dem zweiten Stockwerke für den Eigenthümer des Erdgeschosses als Unterstützung des Daches und für den Eigenthümer des dritten Stockwerks als Fundamentmauer dient. Außerdem haben auch die Eigenthümer der einzelnen Stockwerke mittelbaren Vortheil davon, daß die Stockwerke über einander stehen, weil drei einzelne einstöckige Häuser sehr oft nicht den Werth aufbringen werden, welchen ein dreistöckiges ansehnliches Haus gewährt.

Wenn der Eigenthümer eines jeden Stockwerks den Fußboden, worauf er geht, zu unterhalten verpflichtet ist, so ist er natürlich auch zur Unterhaltung der für die Fußböden nothwendigen Balken oder Unterwölbungen verpflichtet, es sei denn, daß der Eigenthümer des untern Stockwerks dieselben für das Anheften von Putzarbeiten oder für die Befestigung seiner Scheidewände benutzen muß, in welchem Falle die Unterhaltung der Balken gemeinschaftlich den Eigenthümern der beiden Stockwerke, jedem nach Verhältniß des Werthes des Stockwerks, das ihm zugehört, zur Last kommt.

Der Eigenthümer des ersten Stocks macht die Treppe, welche dahin führt, auf alleinige Kosten, obschon der Eigenthümer des zweiten Stocks dieselbe benutzen darf. Es ist diese Bestimmung eine Dienstbarkeit, welche dem Eigenthümer des ersten Stocks auferlegt wird, weil es sonst wohl angemessen scheinen dürfte, daß die gemeinschaftlich benutzten

Treppen auf gemeinschaftliche Kosten, und zwar von jedem nach Verhältniß des Werthes des Stockwerks, von welchem die Treppe benutzt wird, unterhalten würden.

Zu dem Dache gehören das Dachstuhlgerüste, die Dachbedeckung, die Rinnen und die Wasserableitungs-Röhren, deren Unterhaltung allen Eigenthümern der verschiedenen Stockwerke zur Last kommen, jedem nach Verhältniß des Werthes des Stockwerks, das ihm zugehört.

In Ermangelung der Urkunde, wie es in Betreff der Ausbesserungen und des Wiederaufbauens eines Hauses, an welchem die verschiedenen Stockwerke verschiedenen Eigenthümern gehören, gehalten werden soll, ist es rathsam, daß eine Abschätzung des Werthes der verschiedenen Stockwerke provocirt werde, welches bei nicht gütlichem Uebereinkommen zwischen den verschiedenen Eigenthümern von einem der Betheiligten bei Gerichte bewirkt werden kann.

Da das Eigenthum an den oberen Stockwerken eigentlich nur eine Dienstbarkeit bildet, so hat der Eigenthümer des obersten Stockwerks nicht das Recht, sein Stockwerk höher aufbauen zu lassen, und es tritt vielmehr der Eigenthümer des Erdgeschosses wieder in das Eigenthumsrecht des Luftraumes oberhalb des gemeinschaftlichen Daches ein, weil nach §. 552 des B. G.-B. das Eigenthum an Grund und Boden auch das Eigenthum an allem, was über und unter der Oberfläche ist, nach sich zieht.

Ein unterirdischer Keller unter einem Hause, welcher einem Andern, als dem Eigenthümer des Erdgeschosses, angehört, bildet auch eine Dienstbarkeit, und da der Eigenthümer eines jeden Stockwerkes den Fußboden, worauf er geht, zu machen hat, so ist der Eigenthümer des Erdgeschosses zur Unterhaltung des Kellergewölbes um so mehr verpflichtet, als dasselbe doch hauptsächlich für den Gebrauch des Erdgeschosses bestimmt ist. Die Umfassungsmauern des Kellers werden als eine Etage betrachtet, wenn dieselben als Fun-

dament für die obern Mauern dienen, wofür der Eigenthümer in gleiches Verhältniß mit den Eigenthümern der oberen Etagen tritt. Wird aber von den Kellermauern für die oberen Etagen kein Gebrauch gemacht, so hat der Eigenthümer des Kellers dessen Mauern auf alleinige Kosten zu unterhalten und muß nur zur Unterhaltung des Daches verhältnißmäßig beitragen, wenn er Interesse für die Bedeckung des Kellers nimmt.

Unterirdische Keller, welche nicht überbaut sind, z. B. unter Straßen und öffentlichen Plätzen, müssen von ihren Eigenthümern unterhalten werden.

Wird eine gemeinschaftliche Mauer oder ein Haus wieder aufgebaut, so dauern die Activ- und Passiv-Dienstbarkeiten (Grundgerechtigkeiten und Grundlasten), die jedoch nicht erschwert werden dürfen, in Hinsicht der neuen Mauer oder des neuen Hauses fort, vorausgesetzt, daß die Wiederaufbauung vor vollendeter Verjährung geschieht. (§. 665 des B. G.-B.)

Bestehen in einer gemeinschaftlichen Mauer Mauerschränke, Schornstein- oder Abtrittsröhren, und die Mauer ist baulos oder wird wegen einer andern Ursache erneuert, so kann derjenige, zu dessen Vortheil diese Anlagen bestanden haben, fordern, daß dieselben bei der Erneuerung in derselben Art, nach denselben Dimensionen und an derselben Stelle auch wieder angebracht werden, ohne daß der Miterbauer der Mauer irgend einen Vortheil davon ziehen könne. Wird die Mauer wegen Baulosigkeit erneuert, und die Anlage der benannten Berechtigungen, z. B. die Ausmauerung der Abtrittsröhren, erfordert mehre Kosten, so hat derjenige, zu dessen Vortheil die Ausmauerung des Abtritts geschieht, diesen Mehrbetrag zu zahlen. Wird die Mauer aber aus einem andern Grunde, z. B. wegen einer erforderlichen Verstärkung

zum Nutzen eines der Betheiligten, erneuert, so hat derjenige, in dessen Interesse die Erneuerung geschieht, auch diese Kosten zu tragen.

Wenn in einer Scheidemauer Fenster bestehen und berechtigt sind, es mögen dieselben construirt sein, wie sie immer wollen, so können bei der Erneuerung der Mauer diese Fenster wieder angebracht werden; sie müssen aber ganz genau an derselben Stelle, mit denselben Brüstungshöhen und, wenn frühere Vergitterungen bestanden haben, auch mit Vergitterungen nach den alten Dimensionen erneuert werden. Auch müssen die Fensterrahmen in derselben Art, entweder ohne Flügel zum Oeffnen oder mit Flügeln, nach der alten Dimension erneuert werden.

Wenn an einer Scheidemauer Ueberbauten nach der Nachbarseite hin bestehen und berechtigt sind, so können diese bei der Erneuerung nach denselben Dimensionen wieder angebracht werden.

Wenn in einer Scheidemauer eine berechtigte Thür zu einem Durchgang, entweder nach einem Brunnen, Regensarg, Abtritt oder sonstigen Gebrauch besteht, so kann bei der Erneuerung der Mauer an der alten Stelle wieder eine Thür unter Beibehaltung der früher bestandenen Dimensionen angebracht werden.

Wenn an einer Scheidemauer, es möge dieselbe gemeinschaftlich oder eigenthümlich sein, ein Nachbar die Berechtigung besitzt, ein Spalier mit Spalierbäumen dicht anzusetzen, und das Spalier oder die Pflanzung abständig geworden ist, so kann die Erneuerung in derselben Art, wie früher, wieder Statt finden.

Wenn ein zwischen mehren Nachbarn gemeinschaftlicher Brunnen oder Abtrittsgehäuse abständig geworden ist, so muß bei der Erneuerung die früher bestandene Eintheilung der Zugänge, unter strenger Beibehaltung der alten Dimensionen, wieder angebracht werden.

Die Façade eines Hauses, welche über die Gränze hinaus bis auf das nachbarliche Gebiet verlängert ist, oder die Gesimse der Façade, welche bis über die Gränze hinaus verlängert sind, und seit 30 Jahren ununterbrochen also bestanden haben, können bei der Erneuerung der Façade auch also wieder angebracht werden, jedoch nur in derselben Höhe und Ausdehnung, welche die Gegenstände erreicht hatten.

Wenn in dem §. 665 vorgeschrieben ist, daß bei der Erneuerung einer Mauer oder eines Hauses die Dienstbarkeiten fortdauern, aber nicht im Geringsten erschwert werden dürfen, so ist darunter zu verstehen, daß z. B. ein berechtigtes Fenster, welches früher eine Brüstungshöhe von 4 Fuß hatte, bei der Erneuerung keine solche erhalten darf, die niedriger ist, oder daß ein berechtigtes Fenster, welches früher vergittert war, bei der Erneuerung nicht unvergittert bleiben darf.

Berechtigte Fenster, welche zugemauert worden und in diesem vermauerten Zustande während dreißig Jahre verblieben sind, können bei der Erneuerung der Mauer nicht wieder angebracht werden, indem die Verjährung der Dienstbarkeit eingetreten ist. Dieselbe Anwendung findet auf alle anderen Dienstbarkeiten Statt; z. B. ein berechtigter Ueberbau auf das nachbarliche Gebiet, welcher zurückgezogen worden war und während 30 Jahre nicht wieder angebracht worden ist, darf nicht wieder erneuert werden.

Ein Wasserausfluß auf das nachbarliche Gebiet, welcher während 30 Jahre vermauert gewesen ist, darf bei der Erneuerung der Mauer nicht wieder angebracht werden.

Eine Thür, welche während 30 Jahre nicht geöffnet worden ist, kann bei der Erneuerung nicht wieder angebracht werden.

Um bei der Erneuerung einer Mauer oder eines Hauses sich die Fortdauer der Activ- und Passiv-Dienstbarkeiten unbestritten zu erhalten, ist es dringend nothwendig, vor dem

Abbruche durch einen Sachverständigen eine genaue Beschreibung und Vermessung derjenigen Gegenstände, welche dienstbar sind, vornehmen und von demjenigen, welcher die Dienstbarkeit zu tragen hat, anerkennen, oder für den Fall, daß diese Anerkennung verweigert wird, dieselbe gerichtlich constatiren zu lassen.

Alle Gräben, die sich zwischen zwei Grundstücken befinden, werden gemeinschaftlich gehalten, wenn weder schriftliche Beweise noch Zeichen des Gegentheils vorhanden sind. (§. 666 des B. G.-B.)

Ein Zeichen, daß der Graben nicht gemeinschaftlich ist, ist dann vorhanden, wenn der Erdwall oder der Auswurf der Erde sich nur auf Einer Seite des Grabens befindet. (§. 667 des B. G.-B.)

Man vermuthet, daß der Graben demjenigen ausschließlich gehöre, auf dessen Seite sich der Auswurf befindet. (§. 668 des B. G.-B.)

Ein gemeinschaftlicher Graben muß auf gemeinschaftliche Kosten unterhalten werden. (§. 669 des B. G.-B.)

Es gibt dreierlei Gräben, welche Grundstücke trennen. Die erste Gattung besteht in Gräben, welche 1) für die Ableitung des Quellwassers, 2) für die Ableitung des Regenwassers und 3) für das Austrocknen der Grundstücke dienen. Es werden solche Gräben gemeinschaftlich gehalten für die beiderseitigen Grundstücke, an welchen sie angebracht sind, und es ist keinem der Betheiligten erlaubt, dieselben zu vernichten; sie müssen vielmehr gemeinschaftlich unterhalten und gereinigt werden, um die Grundstücke gegen Ueberschwemmungen zu schützen, weßhalb auch keiner auf seinen Antheil an der Gemeinschaft verzichten kann.

Die zweite Gattung besteht in Gräben mit stehendem Wasser, welche nur für die Trennung der Grundstücke dienen. Es wird auch die Reinigung und Unterhaltung auf gemeinschaftliche Kosten bewirkt, wenn keiner der Betheiligten es vorziehen sollte, auf seinen Antheil an der Gemeinschaft zum Besten des Miteigenthümers zu verzichten. Wenn aber derjenige, zu dessen Vortheil auf die Gemeinschaft ist verzichtet worden, die erforderlich gewordene Reinigung und Unterhaltung unterläßt, so kann der Verzichtleister seinen Antheil an der Gemeinschaft reclamiren; denn derjenige, zu dessen Gunsten auf die Gemeinschaft ist verzichtet worden, erhält solches Eigenthum nur unter dem Beding der erforderlichen Reinigung und Unterhaltung; erfüllt er diese Bedingung nicht, so kann der Andere den Vertrag nach den Art. 1183 und 1184 aufheben, und es tritt dann von beiden Seiten die Sache wieder in den vorigen Stand.

Die dritte Gattung besteht in trockenen Gräben, welche zu dem Zwecke gemacht sind, um zu verhindern, daß durch Passanten Wege über die Grundstücke gebildet werden.

Wenn einer der Betheiligten nicht zur Unterhaltung beitragen will, so steht es ihm frei, seine Hälfte an dem Graben wieder zu verfüllen und das Terrain wie früher zu bebauen, ohne dazu die Zustimmung des Nachbars einholen zu müssen.

Ein Nachbar kann den andern nicht zwingen, neue Gräben zur Trennung oder Einschließung der Grundstücke aufwerfen zu lassen, und derjenige, welcher den Graben machen will, muß die ganze Breite desselben auf sein Grundstück nehmen, mit dem obern Rande noch überall einen Fuß weit von der Gränze entfernt bleiben, und die Dossirung des Grabens so abgeflacht lassen, daß die Erde nicht abrollen kann, wozu eine Neigung von wenigstens 45° erforderlich ist. Die Erde muß zur Seite desjenigen Grundstückes aufgeworfen werden, dessen Eigenthümer die Ausgrabung besorgen läßt. Wenn der Graben gereinigt wird, so muß auch der Unrath

immer an dieselbe Seite geworfen, und es muß dafür gesorgt werden, daß der Graben so gut unterhalten wird, daß der obere Rand immer einen Fuß von der Gränze entfernt liegt und die Erde nicht nachfällt.

Jede Hecke, welche Grundstücke scheidet, wird für gemeinschaftlich gehalten, ausgenommen, wenn nur Eines dieser Grundstücke abgeschlossen ist, oder wenn schriftliche Beweise oder ein hinlänglicher Besitzstand das Gegentheil zeigen. (§. 670 d. B. G.-B.)

Jede gemeinschaftliche Hecke, welche außerhalb der Städte Grundstücke scheidet, muß auf gemeinschaftliche Kosten unterhalten und erforderlichen Falls neu gepflanzt werden, und jeder der Eigenthümer kann den andern dazu zwingen, wenn dieser nicht vorzieht, auf die Gemeinschaft, wie auch auf den Grund und Boden, worauf die Hecke steht, zu verzichten, in welchem Falle aber derjenige, der die Hecke allein behält, dieselbe auch während 30 Jahre zu unterhalten verpflichtet ist, widrigenfalls das abgetretene Terrain erstattet werden muß.

In Städten kann Keiner angehalten werden, eine gemeinschaftliche Hecke zu unterhalten, weil dieselbe nicht den erforderlichen dichten Verschluß gewährt, wozu jeder Stadtbewohner berechtigt ist; es kann vielmehr ein jeder der Betheiligten darauf bestehen, daß die Hecke ausgerottet und an deren Stelle eine gemeinschaftliche Scheidemauer errichtet werde. (§. 663 d. B. G.-B.)

Wenn eine gemeinschaftliche Hecke abständig geworden ist und erneuert werden muß, so muß, im Falle die Nachbarn sich nicht anders verständigen, dieselbe Gattung Strauchwerk angepflanzt werden, aus welchem die abständig gewordene Hecke bestanden hatte.

Das Scheeren der gemeinschaftlichen Hecke wird von jedem der Betheiligten an seiner Seite besorgt, wie auch die Früchte oder Blumen demjenigen zufallen, an dessen Seite sie gewachsen sind.

Man darf hochstämmige Bäume nur in der Entfernung pflanzen, welche durch die besonderen, wirklich bestehenden Verordnungen, oder durch beständige und anerkannte Gebräuche vorgeschrieben ist; wo aber keine Verordnungen und Gebräuche vorhanden sind, sollen von der Linie, welche die beiden Grundstücke scheidet, hochstämmige Bäume 2 Meter oder 6 Fuß 4½ Zoll rhein. Maß, andere Bäume und lebendige Hecken hingegen einen halben Meter oder 1 Fuß 7 Zoll rhein. Maß entfernt sein. (§. 671 d. B. G.-B.)

In Köln bestehen keine besondere Verordnungen oder anerkannte Gebräuche in Betreff der Entfernung, welche bei Anpflanzung von Bäumen und Hecken zu beobachten sind, weßhalb die Bestimmungen ad §. 671 vollzogen werden müssen.

Zu hochstämmigen Bäumen werden gerechnet: Pappeln, Linden, Nuß-, Apfel-, Birn-, Kirsch- und Aprikosen-Bäume, Acacien, Maulbeer-Bäume, Trauerweiden &c.

Spalierbäume werden zu kurzstämmigen Bäumen gerechnet, weßhalb denn alle Spalierpflanzungen 1 Fuß 7 Zoll rhein. Maß von der Linie, welche die beiden Grundstücke scheidet, entfernt sein müssen.

Es ist diesemnach untersagt, gegen gemeinschaftliche Mauern von 1½ oder 2 Fuß Dicke Spalierpflanzungen anzustellen, indem, da die Gränzlinie nach der halben Dicke der Mauer läuft, nur eine Entfernung von 9 Zoll oder 1 Fuß vorhanden sein würde.

Wenn die gemeinschaftliche Scheidemauer aber 3 Fuß 2

Zoll stark ist, so können beiderseitig Spalierpflanzungen angebracht werden.

Gegen eigenthümliche Mauern von 1½ Fuß Stärke können Spaliere angebracht werden, indem, da die Stärke des Spaliers wenigstens 1 Zoll beträgt, die vorgeschriebene Entfernung von 1 Fuß 7 Zoll erreicht sein wird.

Wenn an einer solchen eigenthümlichen Mauer ein Spalier angebracht ist, und der Nachbar erst nachher die Gemeinschaft der Scheidemauer erwerben will, so kann die Spalierpflanzung fortbestehen, ohne daß derjenige, welcher die Gemeinschaft erworben hat, berechtigt ist, ebenfalls eine Spalierpflanzung seinerseits anzubringen.

Der Nachbar hat das Recht, zu fordern, daß die Bäume und Hecken, welche in einer kleinern, als der ad §. 671 vorgeschriebenen, Entfernung gepflanzt sind, ausgerissen werden. (§. 672 d. B. G.-B.)

Wenn Bäume oder lebendige Hecken näher, als vorgeschrieben ist, gepflanzt stehen und dreißig Jahre also bestanden haben, so begründet dieser dreißigjährige Bestand die Erlangung einer Gerechtigkeit, und es kann der Nachbar nicht fordern, daß die Pflanzungen nun noch ausgerissen und in der vorgeschriebenen Entfernung gepflanzt werden.

Es findet diese Vergünstigung aber nur für die verjährten Pflanzungen Statt; bei Erneuerung der Pflanzungen müssen dieselben in vorgeschriebene Entfernung gebracht werden.

Derjenige, auf dessen Eigenthum die Aeste der nachbarlichen Bäume überhangen, kann den Eigenthümer zwingen, diese Aeste abzuschneiden. (§. 672 d. B. G.-B.)

Es versteht sich von selbst, daß Keiner sich selbst Recht verschaffen und die auf sein Eigenthum überhangenden Aeste der Bäume seines Nachbars ohne Weiteres abschneiden darf.

Es muß vielmehr der Eigenthümer, wenn er das Abschneiden nicht gutwillig besorgt, gerichtlich dazu angehalten werden.

Sind es Wurzeln, die sich auf seinen Boden erstrecken, so hat er das Recht, sie dort selbst abzuschneiden. (§. 672 d. B. G.-B.)

Im vorstehenden Falle ist es nicht nothwendig, daß der Eigenthümer der Bäume, deren Wurzeln sich auf das nachbarliche Gebiet erstrecken, erst aufgefordert werde, die Wurzeln abzuschneiden. Es kann vielmehr derjenige, dessen Gebiet sie erreichen, dieselben ohne vorherige Anzeige abschneiden lassen.

Bäume, die sich in einer gemeinschaftlichen Hecke befinden, sind gemeinschaftlich, wie die Hecke selbst, und ein jeder von beiden Eigenthümern hat das Recht, zu fordern, daß sie gefällt werden. (§. 673 d. B. G.-B.)

In Städten, wo es vorgeschrieben ist, daß Scheidemauern errichtet werden sollen, erlangen selbst Bäume, welche länger als dreißig Jahre auf der Scheidelinie gestanden haben, keine Gerechtigkeit, und es kann ein jeder von beiden Eigenthümern fordern, daß sie gefällt werden, wobei alsdann das Holz getheilt wird.

Auf dem Lande hingegen, wo keine Scheidungs-Anlagen verlangt werden können, kann, wenn die Bäume länger als dreißig Jahre bestanden haben, einer der beiden Eigenthümer den Mit-Eigenthümer nicht mehr anhalten, die Bäume fällen zu lassen; wohl aber kann jeder der beiden Eigenthümer verlangen, daß die Kronen der Bäume bis zu einem Radius von 6 Fuß 4½ Zoll verkürzt gehalten werden.

Von der Entfernung und den Zwischen-Werken, welche bei gewissen Gebäuden erforderlich sind.

Wer einen Brunnen oder eine Vertiefung für einen Abtritt an einer gemeinschaftlichen Mauer graben, wer dort einen Rauchfang, einen Feuerherd, ein Hammerwerk, einen Backofen oder Ofen errichten, einen Viehstall daselbst anlehnen, oder gegen diese Mauer ein Salz-Magazin oder einen Haufen ätzender Materialien anlegen will, ist verbunden, denjenigen Zwischenraum zu lassen, der durch besondere Verordnungen und Gebräuche über diese Gegenstände vorgeschrieben ist, oder diejenigen Werke zu machen, welche durch eben diese Verordnungen und Gebräuche vorgeschrieben sind, damit er dem Nachbar nicht schade. (§. 674 d. B. G.-B.)

Nach §. 27 der Bau-Ordnung für die Stadt Köln vom 9. September 1844, müssen die Brunnen in einer Entfernung von 2 Fuß 9 Zoll rhein. Maß vom Eigenthume des Nachbars entfernt bleiben. Es ist diese Verordnung mit Recht dadurch herbeigeführt, weil bei dem Ausgraben der Brunnen die Erde rundum leicht nachfallen kann, und dies, wenn der Brunnen unmittelbar an der Gränze eingegraben wird, für die Scheidemauer oder das nachbarliche Grundstück höchst gefährlich werden, ja, ein solcher Schaden oft selbst nicht einmal reparirt werden könnte.

Wenn Pumpen an die gemeinschaftlichen Scheidemauern befestigt werden, so steht diesen Mauern durch die bei dem Gebrauch der Pumpen unvermeidlichen Erschütterungen eben sowohl, als durch die bei den Ausgußröhren entstehenden Feuchtigkeiten Beschädigung bevor, weßhalb der §. 27 der Bau-Ordnung vom 9. September 1844 vorschreibt, daß Pumpen 10 Zoll von dem nachbarlichen Erbe entfernt bleiben müssen. Die Gegenmauern für die Pumpen müssen wenig-

stens 10 Zoll stark gemacht werden. Für die Gegenmauern an den Ausgußröhren genügt aber eine Stärke von 5 Zoll, und es muß die Ausdehnung hinlänglich sein, damit das spritzende Wasser nicht die gemeinschaftliche Mauer erreicht. Eben dieselbe Vorsicht muß bei der Anlage der Spülsteine beobachtet werden.

Es müssen die Gegenmauern an den Spülsteinen wenigstens 5 Zoll stark und so breit, wie die Spülsteine, und wenigstens 2 Fuß höher, als dieselben, gefertigt werden.

Für die Anlage von Abtritten, Pißwinkeln, Wasserbehältern und Mistgräben schreibt für die Stadt Köln der §. 27 der Bau-Ordnung vom 9. September 1844 eine Entfernung von 2 Fuß 9 Zoll rhein. Maß von dem nachbarlichen Grundstücke vor, und es müssen dieselben von 4 Mauern, die wenigstens 10 Zoll rhein. Maß dick sind, umgeben werden. Außer der Beobachtung dieser Entfernung bleibt — wie schon früher bemerkt worden ist — der Eigenthümer dieser Gruben noch dafür verantwortlich, daß die Flüssigkeiten weder die gemeinschaftlichen Mauern noch das nachbarliche Grundstück erreichen, weßhalb die Behälter ganz wasserdicht angelegt werden müssen.

Hat Jemand einen Abtritt, Pißwinkel, Mistgrube oder Wasserbehälter anbringen lassen, von welchem das Wasser in den Boden versiegen soll, und die Flüssigkeit dringt in die gemeinschaftliche Mauer oder in den Keller oder ein sonstiges Gebäude des Nachbars, so ist der Eigenthümer des Behälters nicht allein für den Schaden verantwortlich, sondern muß auch diejenigen Arbeiten ausführen lassen, welche das Auslaufen des Wassers auf und in das nachbarliche Grundstück hemmen.

Unter der Bezeichnung „Wasserbehälter" sind auch die Regensärge (Cisternen) und die Schlinggruben einbegriffen; es muß bei deren Anlage also dieselbe oben beschriebene Entfernung und Vorsicht beobachtet werden.

Es ist unsicher, die Abtritts- und Schlinggruben bis auf das Grundwasser zu vertiefen, weil durch das Steigen und Fallen dieses Grundwassers der Urin und das stinkende Wasser mit abgeleitet wird und sich leicht den nachbarlichen Brunnen mittheilt und dieselben verdirbt; weßhalb es rathsam ist, die Abtritts- und Schlinggruben so weit wie möglich von den Brunnen entfernt anzulegen, damit, wenn ja der Urin und das stinkende Wasser sich durch die Erde Abzug verschaffen sollte, dieselben filtrirt und dem Brunnen unschädlich werden. Können dieselben aber nicht weiter, als in der vorgeschriebenen Entfernung von 2 Fuß 9 Zoll, angebracht werden, so ist es zweckmäßig, dieselben nicht allein in den Umfassungsmauern, sondern auch im Boden wasserdicht vermauern zu lassen.

Abtrittsröhren, Abtrittssitze und Gossen dürfen weder in gemeinschaftlichen Mauern, noch unmittelbar an dieselben angebracht werden, selbst wenn dieselben mit ausgebrannten Röhren, von Blei oder sonstigem Metall ausgeführt werden, indem bei der geringsten Beschädigung der Röhren die Mauer feucht wird, welcher Schaden gewöhnlich incurabel ist; es muß deßhalb auch für diese Röhren-Anlagen die vorgeschriebene Entfernung von 10 Zoll beobachtet werden.

Die Schornsteinröhren und sonstige Feuerherde, welche gegen gemeinschaftliche Mauern angebaut werden sollen, müssen eine Gegenmauer erhalten, um zu verhüten, daß die gemeinschaftliche Mauer durch die Hitze beschädigt werde, und hierzu genügt eine Stärke von fünf Zoll.

Nach der Bau-Ordnung vom 9. September 1844, darf keine Feuer-Anlage ohne Erlaubniß der Policeibehörde errichtet werden, welche alsdann jedesmal die speciellen Anweisungen ertheilt, sowohl für die zu beobachtenden Entfernungen, als für die nothwendigen Gegenmauern, wie die allgemeine Sicherheit und der Schutz der nachbarlichen Häuser dieses erfordern. Räuchfänge dürfen nur lediglich nach der ministeriellen Instruction vom 14. Januar 1822 (Gesetz-

sammlung Nr. 3, S. 43), und der Verordnung der königl. Regierung vom 19. Juli 1830 (Amtsblatt Nr. 30, S. 220) angelegt werden.

Der Eigenthümer eines niedrigen Hauses kann nicht verpflichtet werden, seine Schornsteinröhren über die höheren Nebenhäuser hinaus aufzuführen, wenn die Schornsteinröhren so weit von der Gränze abstehen, daß bei ruhigem Wetter die Rauchsäule die Gränze des Grundstückes nicht überschreitet, wozu eine Entfernung von 6 Fuß ausreicht.

Die Schornsteinröhren für Dampfmaschinen, Eisengießereien und sonstige große Fabrik-Anlagen müssen so hoch aufgeführt werden, als dieses in den für solche Anlagen erforderlichen Concessions-Urkunden bestimmt wird, — und ich bin der Meinung, daß, wenn schon diesen Vorschriften genügt wird, dennoch der Eigenthümer für allen, durch das Herausfliegen des Rustes und Staubes, dem Nachbar verursachten Schaden verantwortlich bleibt. Es muß aber der angerichtete Schaden jedesmal konstatirt, und auf Schaden-Ersatz angetragen werden.

Bei der Anlage von Backöfen, Braupfannen, Schmiedeherden, Dampfkessel-Feuerungen und allen sonstigen größeren Feuerungen genügen die Gegenmauern nicht, und es ist erforderlich, daß freie Räume zwischen dem Mantel-Mauerwerk und den gemeinschaftlichen Mauern belassen werden, damit diese Mauern nicht nachtheilig erhitzt werden. Nach der Bau-Ordnung der Stadt Köln wird der Zwischenraum bei der Anlage von Backöfen, Braupfannen und sonstigen größeren Feuerungs-Anlagen die Ausdehnung des erforderlichen freien Zwischenraumes durch die Policei-Behörde bestimmt.

Da es bei Viehställen (wozu auch Pferdeställe gehören) unvermeidlich ist, daß der Dünger gegen die Mauern angeworfen wird, und die Jauche dieselben bespritzt oder das Vieh sich an dieselben anlehnt, sie mit den Hörnern oder durch Ausschlagen angreift, so ist es nothwendig, daß man

bei Stallungen, welche gegen gemeinschaftliche Mauern gebaut werden, Gegenmauern anlegt; und um zu vermeiden, daß die Jauche die Fundamentirung der gemeinschaftlichen Mauer erreiche, ist es nothwendig, daß die Gegenmauern auch bis wenigstens in eine Tiefe von zwei Fuß besonders fundamentirt werden. Die Gegenmauern dürfen nicht mit den gemeinschaftlichen Mauern verbunden werden, damit bei entstehender Beschädigung dieselben erneuert werden können, ohne die gemeinschaftliche Mauer anzugreifen.

Die Gegenmauern müssen immer hinlänglich stark sein. Wenn dieselben aus Fachwerk bestehen, so müssen dieselben wenigstens fünf Zoll stark mit festem Gestein ausgemauert werden. Wenn dieselben aber aus Mauerwerk gefertigt werden, so müssen dieselben wenigstens zehn Zoll stark sein.

Bei Ställen für Hornvieh, in welchen das Vieh mit den Köpfen den gemeinschaftlichen Mauern zugewendet steht, ist es nothwendig, daß die Gegenmauern die ganze Höhe der Etage erhalten, um zu verhüten, daß die gemeinschaftlichen Mauern durch die Hörner angegriffen werden. Bei Pferde- und sonstigen Viehstallungen brauchen die Gegenmauern aber nicht höher, als die Krippen, angelegt zu werden.

Wenn Dünger oder sonstige ätzende Materialien, z. B. Salz, gegen gemeinschaftliche Mauern angelegt werden sollen, so ist es nothwendig, daß Gegenmauern und zwar so hoch angebracht werden, als die ätzenden Materialien angehäuft werden sollen.

Wenn der Eigenthümer eines Grundstückes, welches durch gemeinschaftliche Mauern eingeschlossen ist, dieses Grundstück erhöhen lassen will, so ist er verpflichtet, eine Gegenmauer anfertigen zu lassen, welche hinlänglich stark ist, um dem Erddruck selbstständig widerstehen zu können; denn die gemeinschaftliche Mauer muß nicht allein gegen die Feuchtigkeit, sondern auch gegen den Seitendruck geschützt werden. Bei der Auffüllung eines unbedeckten Grundstückes muß die

Fundamentirung der Gegenmauer wenigstens drei Fuß tief werden, weil der Regen so tief eindringen kann, und das Planum der Auffüllung muß so gerichtet werden, daß der Abhang nicht der gemeinschaftlichen Mauer zugewendet wird. Bei einer Erd-Auffüllung von einem Fuß bedürfen die Gegenmauern nur einer Stärke von fünf Zoll, bei drei Fuß Höhe zehn Zoll, und für jeden Fuß Mehrhöhe noch zwei Zoll mehr Stärke.

Wenn eine Wasserleitung, z. B. eine Gosse, längs einer gemeinschaftlichen Mauer angelegt werden soll, so ist die Anlage einer Gegenmauer erforderlich, welche hinlänglich stark und tief fundamentirt ist, um die gemeinschaftliche Mauer gegen Feuchtigkeit zu schützen. Es muß diesemnach die Gegenmauer wenigstens zehn Zoll stark und zwei Fuß tief fundamentirt sein. Die Höhe der Gegenmauer richtet sich nach dem höchsten Wasserstande der Wasserleitung.

Wenn die Wasserleitung vermittelst ausgehöhlter Werksteine oder aus Thon gebrannter Röhren gefertigt wird, so genügt es, daß dieselben in eine wenigstens drei Zoll starke, aus Cement bestehende, Mörtellage gebracht werden.

Wenn die Wasserleitung aus gußeisernen oder sonstigen gegossenen oder geschmiedeten Metallröhren besteht, so sind gar keine Gegen- und Untermauerungen erforderlich.

Mistbeete, welche gegen gemeinschaftliche Mauern angelegt werden, erfordern Gegenmauern in einer Stärke von wenigstens zehn Zoll und mit einer Tiefe von wenigstens drei Fuß.

Wenn Jemand sein Grundstück will vertiefen lassen, so ist er verpflichtet, das nachbarliche Grundstück vermittelst Gegenmauern, welche auf seinen Grund und Boden zu stellen sind, in seinem vorigen Zustande zu erhalten, so wie auch, diese Gegenmauern, fortwährend auf seine Kosten zu unterhalten. Wenn die Grundstücke vor dem Abtrag bereits durch gemeinschaftliche Mauern getrennt waren, so ist derjenige, welcher sein Grundstück vertiefen läßt, für die erfor-

derliche Vertiefung, respective Verstärkung der gemeinschaftlichen Mauer nicht ein- für allemal verpflichtet, sondern muß auch in diesem Verhältniß für die Unterhaltung der Mauer künftig beitragen.

Wenn nach vollzogenem Abtrag eines Grundstückes eine gemeinschaftliche Scheidemauer errichtet werden soll, so ist der Eigenthümer des höher liegenden Terrains nur zu demjenigen Beitrage verpflichtet, welcher erforderlich geworden wäre, ehe das nachbarliche Grundstück abgetragen war, und die Mehrkosten hat derjenige zu tragen, welcher hat vertiefen lassen.

Hat der Eigenthümer eines Grundstückes dasselbe vertiefen lassen und auch in dem oben besprochenen Verhältniß für die Errichtung einer gemeinschaftlichen Scheidemauer beigetragen, und der Nachbar will auf seinem bisher in dem ursprünglichen Zustande erhaltenen Terrain eine Erd-Auffüllung bewerkstelligen, wozu Gegenmauern erforderlich sind, so brauchen diese Gegenmauern ohne Rücksicht auf die Vertiefung des nachbarlichen Grundstückes nur bis auf den gewöhnlichen festen Baugrund fundamentirt zu werden.

Von der Aussicht auf das Eigenthum eines Nachbars.

Ein Nachbar darf ohne Bewilligung des andern in einer gemeinschaftlichen Mauer kein Fenster, keine Oeffnung, auf welche Art es auch immer sei, wäre es auch ein Fenster, das sich nicht öffnen läßt, anbringen. (§. 675 des B. G.-B.)

Es gründet sich der vorstehende Artikel auf das natürliche Recht, welches nicht Einem der verschiedenen Eigenthümer Einer und derselben Sache erlaubt, ohne die Bewilligung sämmtlicher Eigenthümer für seinen alleinigen Nutzen davon Gebrauch zu machen, irgend eine Veränderung daran

vorzunehmen, welche der Erhaltung des Gegenstandes schädlich und den Miteigenthümern nachtheilig sein könnte.

Durch das Brechen von Fenstern in eine wirklich bestehende Mauer wird dieselbe geschwächt, und es muß dem Nachbar unangenehm sein, eine fremde Aussicht auf sein Gebiet zu dulden.

Wenn von der Bewilligung des Andern die Rede ist, so wird dadurch die Bewilligung des Miteigenthümers an der Mauer verstanden, und es kann diese Bewilligung in zweierlei Art ertheilt werden. Erstens: Wenn die Eigenthümer oder deren Vorgänger unter sich eine schriftliche Uebereinkunft treffen oder getroffen haben, wodurch einem der Nachbarn gestattet wird, in die Mauer, obschon dieselbe gemeinschaftlich ist, Fenster an bestimmten Stellen und von angegebener Größe und Einrichtung anbringen zu lassen; in diesem Falle hat der Nachbar das Recht des Gebrauchs der Fenster in der Art, wie die schriftliche Verwilligung es bestimmt. Zweitens: Wenn indessen in der Verwilligung bloß im Allgemeinen von Fenster-Anlagen in der gemeinschaftlichen Mauer die Rede ist, so müssen diese Fenster nach den Artikeln 676 u. 677 des B. G.-B. eingerichtet werden.

Bei Fenster-Anlagen vermöge einer schriftlichen Verwilligung darf der Nachbar nichts bauen, wodurch den erworbenen Fenstern das Licht benommen wird. Es wird kein Licht benommen, wenn von der äußern Kante der Fensterbänke nach der Richtung von fünfundvierzig Grad aufwärts freier Luftraum belassen bleibt.

Fenster-Anlagen ohne schriftliche Verwilligung verjähren nach der Verfügung des Art. 2262 zwar mit 30 Jahren, und es kann nach dieser Frist die Vermauerung nicht mehr gefordert werden; die Benutzung des Lichtes und der Luft aus der dem Nachbar zugehörigen Luftsäule bildet aber bei Ermangelung der schriftlichen Verwilligung eine Handlung, die geduldet worden ist und nach Art. 2232 keine Verjäh-

rung begründet; es kann also der Eigenthümer nicht verhindert werden, diese ihm eigenthümliche Luftsäule jederzeit zu verbauen, ohne auf die nachbarlichen Fenster Rücksicht nehmen zu müssen, deren Anlage, wenn dieselbe nach den Bestimmungen der Art. 676 u. 677 bewirkt worden war, er auch zur Zeit nicht verhindern konnte.

Wenn eine gemeinschaftliche Mauer von einem der betheiligten Nachbarn auf seine alleinigen Kosten erhöht wird oder erhöht worden ist, so dürfen in die Erhöhung, obschon sie nicht gemeinschaftlich ist, dennoch keine Fenster ohne Bewilligung des andern Nachbars angebracht werden, weil, wie schon früher auseinandergesetzt worden ist, die Mittellinie des erhöhten Theiles der Mauer senkrecht auf der Mittellinie der untern gemeinschaftlichen Mauer stehen, und der erhöhte Theil der Mauer also jedenfalls in die Luftsäule des nachbarlichen Grundstückes gestellt werden muß.

Da hiernach der erhöhte Theil der gemeinschaftlichen Mauer nicht unmittelbar an das Grundstück des Nachbars gränzt, sondern in die dem letztern eigenthümliche Luftsäule vorspringt, so kann die Befugniß des Art. 676 des B. G.-B. keine Anwendung finden.

Gesetzt, es wäre erlaubt, in die auf alleinige Kosten eines der Nachbarn bewirkte Erhöhung einer gemeinschaftlichen Mauer Fenster anbringen zu lassen, und der andere Nachbar wollte später Gebrauch von der Befugniß zur Erwerbung der Gemeinschaft an der Erhöhung machen, so würde diese Erwerbung doch dem frühern alleinigen Eigenthümer des erhöhten Theiles der Mauer die Pflicht nicht auferlegen können, die Fenster vermauern zu lassen, indem der Erwerber die Sache in dem Zustande annehmen muß, worin dieselbe sich befindet; und wenn nun endlich die Fenster gar länger als 30 Jahre bestanden hätten und zur Servitut geworden wären, so würde der Erwerber des erhöhten Theiles der Mauer die Fenster nicht einmal auf seine Kosten dürfen

vermauern lassen, also theilweise in der Befugniß gehindert werden, auf seinem Grunde und Boden beliebig hoch zu bauen und die gemeinschaftliche Mauer zu erhöhen.

Der Eigenthümer einer nicht gemeinschaftlichen Mauer, die unmittelbar an das Grundstück eines Andern gränzt, darf in dieser Mauer Lichtlöcher oder Fenster anbringen, die mit einem eisernen Gitter versehen sind und sich nicht öffnen lassen. Diese Fenster müssen ein eisernes Gitter haben, dessen Stäbe höchstens einen Decimeter oder $3^3/_4$ Zoll rhein. Maß von einander entfernt sind, und mit einem Rahmen befestigt sein, der sich nicht öffnen läßt. (§. 676 des B. G.-B.)

Diese Fenster oder Lichtlöcher dürfen nur 26 Decimeter oder $8^1/_4$ Fuß rhein. Maß über dem Fußboden des Zimmers, welchem man Licht verschaffen will, wenn es auf ebener Erde ist, und nur 19 Decimeter oder 6 Fuß rhein. Maß über dem Fußboden für die höheren Stockwerke angebracht werden. (§. 677 des B. G.-B.)

Die vorgeschriebene Höhe, über welcher die Fenster erst angebracht werden dürfen, wird von der obersten Grundfläche der Fußböden derjenigen Räume, welchen Licht verschafft werden soll, bis auf die Fensterbänke gerechnet.

Wenn an den Fenstern vorbei eine Treppe besteht, so wird die vorgeschriebene Höhe von der obersten Stufe an gerechnet. Ueber die Fensterbänke hinaus dürfen die Fenster beliebig hoch und beliebig breit gemacht werden, weil das Gesetz nur die Aussicht auf das nachbarliche Gebiet verhindern will, wozu die lichten Oeffnungen der Fenster nichts beitragen; deßhalb hat das Gesetz auch hiefür keine Beschränkung festgestellt.

Unter einem eisernen Gitter, dessen Stäbe höchstens $3^3/_4$ Zoll rhein. Maß von einander entfernt sind, werden Kreuz-

gitter verstanden, wobei die Oeffnungen nach jeder Richtung 3¾ Zoll weit sind. Das Gitter darf nicht aus Eisendraht gefertigt werden, weil der Draht die Benennung von Stäben nicht verdient.

Eisenstäbe sind wenigstens sechs Linien stark, können aus Schmiede- oder Gußeisen und sonstigem Metall bestehen, welches eben so fest ist, wie das Eisen.

Die Eisengitter müssen entweder auf einen Eisenrahmen geniethet sein, welcher mit Klammern in die Fensteröffnungen befestigt wird, oder es müssen die Stäbe des Gitterwerks mit den Enden eingemauert, oder in die Werksteine Fenstergeschränke eingelassen und so befestigt werden, daß sie unverrückbar sind.

Die Fenster müssen außerdem hinter der Vergitterung noch mit Fensterrahmen, welche verglaset sind, verschlossen werden, damit nichts auf das nachbarliche Grundstück hinaus geworfen werden könne.

Es dürfen diese Fensterrahmen keine gewöhnliche Fensterbeschläge zum Oeffnen erhalten, können aber so eingerichtet werden, um nöthigen Falls zur Reinigung der Verglasung heraus genommen zu werden.

Bei dieser ganzen Einrichtung muß wohl beachtet werden, daß das Gesetz nur die Gewinnung des Lichtes von dem nachbarlichen Eigenthum hat zugestehen wollen, und daß der Nachbar dabei keinerlei Belästigung ausgesetzt werden soll, weßhalb es demselben auch unbenommen bleibt, jederzeit auf seinem Grundstück dicht wider die Mauer, in welcher die Fenster angebracht sind, anbauen zu dürfen. Nach der alten Bau-Ordnung der Stadt Köln gab eine wohl erworbene Fenster-Anlage in einer unmittelbar an der Gränze stehenden Mauer 3 Fuß Freiheit; das heißt: der Grundeigenthümer, von dessen Seite das Licht gewonnen war, durfte nur erst in einer Entfernung von 3 Fuß von der Mauer, in welcher die Fenster angebracht waren, Gebäude errichten

lassen. Diese Entfernung von 3 Fuß wurde von der Fensterbank und nur in der Breite der Fensteröffnung aufwärts gerechnet, so daß unter der Fensterbank und gleich neben den Fensterwangen dicht herangebaut werden durfte.

Da die Gesetze nicht rückwirken können, so genießt eine Fenster-Anlage, welche dreißig Jahre vor der Einführung des bürgerlichen Gesetzbuches, die hier im Jahr 1804 Statt fand, wirklich bestanden hat, die Berechtigung der alten Bau-Ordnung auch jetzt noch. Der Beweis, daß ein Fenster dreißig Jahre vor 1804 bereits bestanden habe, kann aber durch Zeugen kaum mehr geliefert werden, und die einzige Möglichkeit eines solchen Beweises besteht in einem technischen Gutachten, daß aus der Construction bestimmt entnommen werden kann, die Fenster-Anlage habe bereits 30 Jahre vor Einführung des französischen Gesetzbuches bestanden.

Wenn der Nachbar die unmittelbar an der Gränze stehende Mauer, in welcher Fenster-Anlagen nach den Bestimmungen der Artikel 676 und 677 bestehen, zur Gemeinschaft erwirbt, und die Fenster noch keine dreißig Jahre bestehen, so kann der Erwerber der Gemeinschaft den bisherigen Eigenthümer der Mauer nicht zwingen, die Fenster zu vernichten. Es kann derselbe aber wohl die Fenster auf seine Kosten vernichten lassen. Wenn dieselben aber während dreißig Jahre wirklich bestanden haben, so bin ich der Meinung, daß der Erwerber der Gemeinschaft dieselben ohne Bewilligung des Nutznießers nicht mehr vermauern lassen dürfe, obschon dieselben ihren Zweck dadurch verlieren, daß dicht gegen die Fenster angebaut werden darf.

Man darf nach dem Grundstücke eines Nachbars, es sei geschlossen oder nicht, keine Aussicht in gerader Richtung, kein Fenster, das zur Aussicht dient, keinen Balcon oder andern ähnlichen Erker haben, wenn die Mauer, an der man sie anbringt, von dem besagten Grundstücke

nicht 19 Decimeter oder 6 Fuß rhein. Maß entfernt ist. (§. 678 d. B. G.-B.)

Man darf auf dasselbe Grundstück nur in einer Entfernung von 6 Decimeter oder 2 Fuß rhein. Maß eine Aussicht von der Seite oder in schräger Richtung haben. (§. 679 d. B. G.-B.)

Die Entfernung, welche in den beiden vorhergehenden Artikeln erwähnt wird, rechnet man von der äußern Seite der Mauer, worin die Oeffnung angebracht wird, und wenn von einem Balcon oder anderm ähnlichen Erker die Rede ist, von ihrer äußern Linie bis zur Gränzlinie, die das beiderseitige Eigenthum scheidet. (§. 680 d. B. G.-B.)

Eine Aussicht in gerader Linie findet Statt, wenn die Mauer, an welcher die Fenster oder Thüren oder Balcons angebracht sind, parallel mit der Gränzlinie des Grundstückes steht.

Eine Aussicht in schräger Richtung findet Statt, wenn die Mauer, an welcher die Fenster, Thüren oder Balcons angebracht sind, rechtwinkelich gegen die Gränzlinie des Grundstückes steht.

Die bei einer Aussicht in gerader Linie vorgeschriebene Entfernung von 6 Fuß wird in dem Falle, wenn die Grundstücke durch eine gemeinschaftliche Mauer getrennt sind, von der Mittellinie dieser Mauer bis gegen die Mauer, an welcher die Fenster oder Thüren angebracht werden, und bei einem Balcon bis gegen die äußere Fläche des Balcon-Geländers gemessen. Wenn die Gränzmauer aber dem Nachbar allein gehört, so wird von dieser Mauer nichts mitgemessen, und wenn dieselbe allein zu dem Grundstücke gehört, von wo aus die Aussicht genommen werden soll, so wird sie ganz mit eingerechnet.

Bei einer Aussicht in schräger Richtung wird die Entfernung von 2 Fuß von der Gränzlinie bis gegen die zunächst stehende Wange des Fensters oder der Thür oder der äußern zunächst stehenden Fläche des Balcon-Geländers gerechnet, und zwar in der Art, daß der ganze Balcon oder die ganzen Fenster oder Thüren hinter dieser Entfernung von 2 Fuß bleiben.

Wenn von einem Gebäude, dessen Fronte in verticaler Richtung gegen die Gränzlinie steht, die Aussicht nach dem Grundstück des Nachbars genommen werden soll, so muß die Entfernung von 19 Decimeter oder 6 Fuß rhein. Maß beobachtet werden, welche Entfernung immer von der Gränzlinie bis zu der zunächst stehenden Wange des Fensters oder der Thür oder der zunächst belegenen Fläche des Balcon-Geländers gemessen wird.

Bei den erwähnten Entfernungen wird vorausgesetzt, daß das Gebäude, aus welchem die Aussicht genommen werden soll, höher steht, als die Gränzmauer der Grundstücke. Wenn die Gränzmauer aber um so viel höher ist, als für die Fensterbrüstungen ad Art. 677 bestimmt wird, so brauchen die ad Art. 678 und 679 bestimmten Entfernungen nicht beobachtet zu werden, da in diesem Falle keine Aussicht auf das Grundstück des Nachbars Statt finden kann.

Gehört die Gränzmauer zu demjenigen Grundstück, von welchem die Aussicht genommen wird, die Dicke der Mauer aber ist in die vorgeschriebene Entfernung eingerechnet worden, und der Nachbar erwirbt in der Folge die Gemeinschaft an der Gränzmauer, wodurch natürlich die Entfernung der Gränzlinie um die halbe Dicke der Mauer vermindert wird, so kann das Gebäude dennoch in dieser geringern Entfernung die Aussicht beibehalten.

Soll das Gebäude aber vor dem Verlauf von dreißig Jahren abgebrochen und erneuert werden, so kann die Aussicht nur dann beibehalten werden, wenn das Gebäude in die vorgeschriebene Entfernung, von der Mittellinie der Gränz-

mauer an gerechnet, zurückgestellt wird. Hat das Gebäude aber in der geringern, als der vorgeschriebenen, Entfernung während dreißig Jahre ununterbrochen bestanden, so kann die geringere Entfernung als eine Dienstbarkeit auch ferner beibehalten werden.

Wenn zwischen zwei oder mehren Häusern ein gemeinschaftlicher Gang oder Hofraum besteht, so dürfen von den Häusern ohne Bewilligung sämmtlicher Eigenthümer des Ganges oder Hofes keine directe Aussichten auf diesen Hof ꝛc. genommen werden, und es müssen die Fenster vielmehr ganz nach den Bestimmungen der Art. 676 und 677 eingerichtet werden, weil über eine gemeinschaftliche Sache einer der Betheiligten nicht eigenmächtig verfügen kann.

Bei einem Balcon in einer Mauer, welcher rechtwinkelig gegen die Gränzlinie steht, kann nicht angenommen werden, daß eine Aussicht in schräger Richtung Statt finde, weil eine Seite des Balcons parallel mit der Gränzlinie steht, und es muß also auch bei solchen Balcons die Entfernung von 6 Fuß beobachtet werden.

Besteht zwischen dem Hause, aus welchem eine Aussicht in gerader Richtung genommen werden soll, und dem nachbarlichen Grundstücke eine öffentliche Gasse, und ist diese auch keine 6 Fuß breit, so kann dennoch die Aussicht in gerader Linie genommen werden, weil Jeder eine Aussicht auf eine öffentliche Gasse nehmen darf.

In Betreff der Fenster und Aussichten, welche in die Façaden von zwei neben einander stehenden Häusern straßenwärts angebracht werden, ist nicht nothwendig, daß von der Gränze bis zur zunächst stehenden Fensterwange eine Entfernung von 2 Fuß beobachtet werde; denn es kann bei den in einer Linie an der Straße neben einander stehenden Häusern aus einem in das andere weder eine Aussicht in gerader noch in schräger Richtung genommen werden. Dasselbe findet aber bei den Façaden der Häuser hofwärts nicht

Statt, wenn hinter den Häusern Höfe oder Gartenräume vorhanden sind: hier müssen die Fenster immer in der vorgeschriebenen Entfernung von 2 Fuß angelegt werden.

Wenn an der Façade eines Hauses ein Balcon angebracht werden soll, und das nachbarliche Grundstück aus einem freien Hofe oder Garten besteht, dessen Abschlußmauern niedriger stehen, als der Balcon, so kann allerdings angenommen werden, daß von dem Balcon aus eine Aussicht in schräger Richtung auf dieses Grundstück des Nachbars Statt finde, und es muß in diesem Falle das Balcon-Geländer in die vorgeschriebene Entfernung von 2 Fuß gebracht werden. Wenn das nachbarliche Grundstück aber ebenfalls bebaut ist, so muß das Balcon-Geländer von der in der Façade dieses Nachbarhauses zunächst angebrachten lichten Oeffnung 2 Fuß weit entfernt sein.

Besitzt ein Nachbar vermittelst einer Uebereinkunft in einer eigenthümlichen Mauer, welche unmittelbar an der Gränze steht, Fenster in gerader oder schräger Richtung, wofür die Größe und Höhe der Fensterbrüstungen bestimmt sind, und die Etagen dieses Hauses sind niedrig, so müssen bei der Erneuerung des Hauses mit höheren oder niederen Etagen die Fenster in derselben Richtung und in derselben Größe und Höhe der Fensterbrüstungen, von den neuen Fußböden an gerechnet, angebracht werden; denn die Etagenhöhe kann dem Nachbar gleichgültig sein, wenn nur die Fenster an derselben Stelle und mit derselben Brüstungshöhe beibehalten werden. Das Verkleinern der Fenster und Erhöhen der Fensterbrüstungen ist dagegen gestattet, weil dadurch die Belästigung für den Nachbar vermindert wird.

Das Erhöhen der Fenster ist auch gestattet, wenn dabei die erhöhten Theile den Bestimmungen der Art. 676 und 677 unterworfen werden; besitzt z. B. ein Nachbar vermittelst Uebereinkunft oder Verjährung in einer eigenthümlichen Mauer, welche unmittelbar an der Gränze steht, ein Fenster,

dessen Brüstung 3 Fuß hoch und welches 4 Fuß breit und 5 Fuß hoch ist, das Fenster aber ist nicht vergittert, und der Glasfensterrahmen kann geöffnet werden, so kann dieses Fenster anstatt der 5 Fuß auch 8 Fuß hoch gemacht werden, wenn die 3 Fuß der Erhöhung mit Gitterwerk und mit einem Glasfensterrahmen, der nicht zum Oeffnen eingerichtet ist, versehen werden.

Aus dem Vorhergesagten folgt, daß in einer Mauer, die nicht unmittelbar an der Gränze — z. B. in einer Entfernung von 1 Fuß — steht, Fensteröffnungen angebracht werden können, welche nicht vergittert zu sein brauchen, und welche sich auch öffnen lassen. Es dürfen diese Fenster, wenn das nachbarliche Grundstück nicht mit einer Mauer eingeschlossen ist, an ebener Erde aber erst 8¼ Fuß und in den oberen Etagen 6 Fuß über den Fußböden angebracht werden.

Von der Dachtraufe.

Jeder Eigenthümer muß seine Dächer so einrichten, daß das Regenwasser auf seinen eigenen Boden oder auf die öffentliche Straße abfließt; er darf es auf den Boden seines Nachbars nicht ableiten. (§. 681 d. B. G.-B.)

Nach der alten Bau-Ordnung der Stadt Köln müssen die Dachtraufen einen halben Fuß von der Gränzlinie entfernt angelegt werden; das heißt: die Stelle, wo die Traufen auf die Erde fallen, muß einen halben Fuß von der Gränze entfernt sein.

Wenn also ein Gebäude eine Drachtraufe besitzt, so kann angenommen werden, daß die Gränze des Grundstückes sich bis zu einem halben Fuß neben der Traufe ausdehnt; es sei denn, daß Beweise dagegen sprechen, in welchem Falle die

Traufe auf das nachbarliche Grundstück usurpirt oder durch Verjährung erworben sein kann.

Wenn die Grundstücke vermittelst einer gemeinschaftlichen — z. B. einer 16 Zoll starken — Mauer getrennt sind, so kann das Gebäude, welches auf diese Mauer angebaut ist, keine Traufe erhalten, weil es nicht möglich wird, die vorgeschriebene Entfernung von 6 Zoll zu beobachten. Wenn aber ein Gebäude neben diese Mauer gestellt und höher werden sollte, als die gemeinschaftliche Mauer, so würde bei der Entfernung der Traufe von nur 6 Zoll diese auf die gemeinschaftliche Mauer fallen und dieselbe verderben, welches unstatthaft ist; es müßte in diesem Falle das Gebäude um so viel weiter zurückgestellt werden, als erforderlich ist, um die Traufe 6 Zoll neben der gemeinschaftlichen Mauer zu erhalten.

Der Zwischenraum muß aber jedenfalls ausgeflastert und demselben auch ein Abzug für das Wasser verschafft werden, wenn die gemeinschaftliche Scheidemauer gegen die Feuchtigkeit geschützt werden soll.

Ist ein Gebäude mit einer Dachtraufe in der Entfernung von 6 Zoll errichtet worden, und der Nachbar verlangt die Anlage einer gemeinschaftlichen Scheidemauer, so kann dieser Nachbar begehren, daß die Traufe vernichtet werde, selbst wenn sie länger als dreißig Jahre bestanden hat; denn es kann die von der Gränze auf 6 Zoll entfernte Traufe nicht als eine Servitut betrachtet werden, weil das nachbarliche Grundstück dabei nicht berührt worden ist.

Bei der Ableitung des Wassers auf die öffentliche Straße kann eine vorspringende Traufe angebracht werden.

Wenn aber das Wasser in Rinnen aufgefangen wird, so ist es nothwendig, daß dasselbe aus diesen Rinnen vermittelst Röhren bis auf die Erde abgeleitet werde, damit durch das Herunterstürzen der größeren Wassermassen das Pflaster nicht verdorben und die Passanten nicht belästigt werden.

Von dem Rechte, seinen Weg über eines Andern Grund zu nehmen.

Der Eigenthümer, dessen Grundstücke überall eingeschlossen sind, und der keinen Ausweg auf die öffentliche Straße hat, darf zur Benutzung seines Grundes und Bodens einen Weg über die Grundstücke seiner Nachbarn fordern, mit dem Bedinge, ihnen einen Ersatz zu leisten, welcher dem Schaden angemessen ist, den er dadurch veranlassen kann. (§. 682 d. B. G.=B.)

Besitzt Jemand ein Grundstück, welches überall eingeschlossen ist, so kann er einen Weg über die Grundstücke seiner Nachbarn fordern, wenn er Schadenersatz leistet. Er kann indessen nicht verlangen, daß dieser Weg ihm zum Eigenthum abgetreten werde, sondern er kann nur das Recht in Anspruch nehmen, über das nachbarliche Grundstück nach einer zu bestimmenden Richtung zu gehen oder zu fahren, oder Vieh treiben zu lassen.

Er darf also den Weg weder planiren noch chaussiren lassen, und es bleibt dem Grundeigenthümer des Weges unbenommen, das Terrain des Weges wie sein übriges Grundstück bepflanzen zu lassen, wobei denn derjenige, welcher den Weg fordert, für die jedesmalige Beschädigung Ersatz zu leisten verpflichtet ist.

Der Weg muß der Regel nach auf der Seite genommen werden, wo er von dem eingeschlossenen Grundstücke am kürzesten zur öffentlichen Straße führt. (§. 683 d. B. G.=B.)

Er muß jedoch an dem Orte angewiesen werden, wo er demjenigen, über dessen Grundstück er gestattet wird, am unschädlichsten ist. (§. 684 d. B. G.=B.)

Soll der Regel nach der Weg auf der Seite genommen werden, wo er von dem eingeschlossenen Grundstück am kürzesten zur öffentlichen Straße führt, so ist dabei vorausgesetzt, daß, je kürzer der Weg ist, auch der erforderliche Ersatz für den zu veranlassenden Schaden der geringste sein wird.

Wenn der Nachbar, über dessen Grundstück der Weg genommen werden soll, aber nachweis't, daß dieser kürzeste Weg ihm nachtheiliger ist, als ein Umweg, so muß der Eigenthümer, dessen Grundstücke überall eingeschlossen sind, sich diesen Umweg gefallen lassen.

Wird von einem Grundstücke, welches nur mit Einer Seite an der öffentlichen Straße liegt und an den drei anderen Seiten von nachbarlichen Grundstücken eingeschlossen ist, der hinterste Theil veräußert, welcher Theil also überall eingeschlossen sein wird, und von diesem eingeschlossenen Grundstücke führt der kürzeste Weg zur öffentlichen Straße nicht über das Grundstück des Verkäufers, sondern über die fremden nachbarlichen Grundstücke, so kann den Nachbarn die Einräumung eines Weges nicht zugemuthet werden, weil der veräußerte, nunmehr eingeschlossene Theil früher zu einem Grundstück gehörte, wozu kein Weg über die nachbarlichen Grundstücke nothwendig war, und es muß der Weg nach wie vor über das Grundstück des Verkäufers genommen werden.

Wenn der Weg zu einem eingeschlossenen Grundstück über ein nachbarliches Grundstück genommen wird, so ist der Nachbar dadurch nicht verhindert, in seinem eigenen Interesse sein Grundstück zu bebauen und einzufriedigen. Es muß in diesem Falle der Weg anderswo genommen werden. Wenn die Einfriedigung aber wieder weggenommen wird, so kann auch der frühere Weg wieder benutzt werden.

Die Klage auf Entschädigung, welche für den im Art. 682 angeführten Fall eintritt, ist der Verjährung unterworfen, und der Durchweg muß verstattet werden,

obschon die Klage auf Entschädigung nicht mehr zulässig ist. (Art. 685 d. B. G.-B.)

Da die zu leistende Entschädigung alljährlich wiederkehrt, so muß dieselbe auch alle Jahre abgetragen werden. Die Verjährung einer solchen Forderung tritt erst mit fünf Jahren ein.

Wenn also derjenige, welcher die Entschädigung zu zahlen verpflichtet ist, während fünf Jahre damit in Rückstand bleibt, so ist die Verjährung für die einjährige Entschädigung eingetreten, ohne daß der Durchweg gesperrt werden darf. Die rückständigen Entschädigungen für die übrigen vier Jahre bleiben aber so lange einforderbar, bis die Entschädigung für ein Jahr wieder während fünf Jahre rückständig geblieben ist.

III. Abtheilung.

Von den Dienstbarkeiten, welche durch die Handlung eines Menschen errichtet werden.

Von den verschiedenen Gattungen der Dienstbarkeiten, die auf liegenden Gründen Statt haben können.

Den Eigenthümern ist es erlaubt, ihr Eigenthum mit jeder Dienstbarkeit zu belasten, oder zum Vortheil ihres Eigenthums jede Grundgerechtigkeit zu erwerben, die sie für gut finden, vorausgesetzt jedoch, daß die Dienstbarkeiten nicht der Person, sondern nur einem Grundstücke auferlegt, nicht einer Person, sondern einem Grundstücke zum Vortheil bestellt worden, und daß übrigens diese Servituten nichts enthalten, was der öffentlichen Ordnung zuwider ist.

Der Gebrauch und der Umfang der auf diese Weise bestellten Dienstbarkeiten werden durch die Urkunde, worin sie eingeräumt werden, und wenn keine vorhanden ist, nach folgenden Grundsätzen bestimmt. (§. 686 d. B. G.-B.)

Dienstbarkeiten werden entweder zum Nutzen der Gebäude oder zum Vortheile des Grundes und Bodens errichtet.

Dienstbarkeiten der ersten Art heißen Stadt-Dienstbarkeiten, die hierzu berechtigten Gründe mögen in einer Stadt oder auf dem Lande gelegen sein. Jene der zweiten Art heißen Feld-Dienstbarkeiten. (§. 687 d. B. G.-B.)

Z. B.: Benutzung der Wege oder Fußsteigen über nachbarliche Grundstücke; die Berechtigung, das Vieh an den Teich des Nachbars zur Tränke führen zu lassen 2c. 2c.

Die Dienstbarkeiten sind entweder ununterbrochen fortdauernd oder nicht.

Ununterbrochen fortdauernd sind diejenigen Dienstbarkeiten, deren Gebrauch entweder immerwährend ist oder doch immerwährend sein kann, ohne daß es hierzu der wirklichen Handlung eines Menschen bedürfe; dergleichen sind die Wasserleitungen, die Dachtraufen, die Aussichten und andere dieser Gattung.

Nicht ununterbrochen fortdauernde Dienstbarkeiten sind diejenigen, die ohne wirkliche Handlung eines Menschen nicht ausgeübt werden können; dergleichen sind die Rechte, über eines Andern Grund seinen Weg zu nehmen, Wasser zu schöpfen, die Hütungsgerechtigkeit und andere ähnliche. (§. 688 d. B. G.-B.)

Die Dienstbarkeiten sind entweder sichtbar oder nicht.

Sichtbare Dienstbarkeiten sind diejenigen, die sich durch äußere Anlagen, z. B. durch eine Thür, ein Fenster, eine Wasserleitung, ankündigen.

Nicht sichtbare Dienstbarkeiten sind diejenigen, deren Existenz durch kein äußeres Merkmal ins Auge fällt, wie z. B. das Verbot, auf einem Grund ein Gebäude anzulegen oder über eine bestimmte Höhe zu bauen. (§. 689 d. B. G.-B.)

Wie Dienstbarkeiten errichtet werden.

Ununterbrochen fortdauernde und zugleich sichtbare Dienstbarkeiten erwirbt man durch schriftliche Verstattung oder durch einen dreißigjährigen Besitz. (§. 690 d. B. G.-B.

Ununterbrochen fortdauernde und zugleich sichtbare Dienstbarkeiten sind solche, deren Gebrauch entweder immerwährend ist oder doch immerwährend sein kann, ohne daß es dazu der wirklichen Handlung eines Menschen bedürfe, und die sich durch eine äußere Anlage ankündigen, z. B.: Wasserleitungen, Dachtraufen, Aussichten ꝛc.

Ununterbrochen fortdauernde, nicht sichtbare Dienstbarkeiten, so wie Dienstbarkeiten, deren Gebrauch nicht ununterbrochen fortwährt, sie mögen sichtbar sein oder nicht, lassen sich nicht anders, als durch schriftliche Verstattung, erwerben.

Um sie zu erwerben, ist selbst ein undenklicher Besitz nicht hinreichend; man kann jedoch die Dienstbarkeit dieser Art in den Ländern, wo sie auf solche Weise sich erwerben ließen, dermalen nicht mehr bestreiten, wenn sie schon durch den Besitz erworben sind. (§. 691 d. B. G.-B.)

Es können also die Verbote, auf einem Grunde ein Gebäude anzulegen, oder über eine bestimmte Höhe zu bauen, das Recht, über eines Andern Grund seinen Weg zu nehmen, Wasser zu schöpfen, oder die Hütungsgerechtigkeit nur vermittelst schriftlicher Verstattung erworben werden.

Wenn eine Wasserleitung über das nachbarliche Grundstück unterirdisch und also unsichtbar angebracht ist, so bildet dieses eine ununterbrochen fortdauernde nicht sichtbare Dienstbarkeit, welche nur durch schriftliche Verstattung erworben wird. Ist eine solche schriftliche Verstattung nicht vorhanden, so kann der mit der Dienstbarkeit belastete Grundeigenthümer, selbst wenn die Wasserleitung seit undenklicher Zeit bestanden hat, die Wegräumung verlangen.

Wenn aber die unterirdische Wasserleitung auf dem nach-

barlichen Grundstücke an einzelnen Stellen sichtbar ist, z. B. wenn offene Ein- oder Ausmündungen oder Reinigungsluken angebracht sind, so bildet die Wasserleitung eine ununterbrochen fortdauernde und zugleich sichtbare Dienstbarkeit, deren Berechtigung durch einen dreißigjährigen Besitz erwiesen werden kann.

In großen Städten gibt es viele Häuser, an welchen die Abtrittsröhren in Abtrittsgruben, die unter dem nachbarlichen Grundstücke liegen, abgeleitet sind. Liegt indessen an der Abtrittsgrube auf dem nachbarlichen Grundstücke die Reinigungsluke nicht zu Tage, und findet auch sonst auf dem belasteten Grundstücke keine Communication mit der Abtrittsgrube Statt, so braucht der Eigenthümer des Grundstückes unter welchem die Abtrittsgrube belegen ist, wenn die Röhrleitung von seiner Seite unsichtbar ist, die Operation der Reinigung nicht zu dulden, wofern nicht eine schriftliche Verstattung dazu vorgezeigt werden kann, und es braucht in diesem Falle der Grundeigenthümer auch nicht einmal zuzugeben, daß die Abtrittsgrube reparirt werde; er kann vielmehr auf der Wegräumung bestehen, wenn ihm Schaden dadurch zugefügt ist.

Läßt z. B. ein Grundeigenthümer einen Keller ausgraben, und er findet dabei eine unterirdische Abtrittsgrube, welche von dem Nachbar vermittelst Röhrleitung benutzt wird, so kann, wenn von diesem Nachbar keine schriftliche Verstattung vorgebracht wird, der Grundeigenthümer auf der Wegräumung der Abtrittsgrube bestehen und dieselbe bewerkstelligen lassen, selbst wenn erwiesen wird, daß die Röhrleitung länger als dreißig Jahre bestanden hat; denn die Abtrittsgrube bildet eine ununterbrochene nicht sichtbare Dienstbarkeit, welche nur durch schriftliche Verstattung erworben werden kann.

Wenn aber die Reinigungsluke auf dem durch die Grube belasteten Grundstücke zu Tage liegt, so bildet die Anlage eine ununterbrochen fortdauernde und zugleich sichtbare Dienstbarkeit, welche durch einen dreißigjährigen Besitz erworben werden kann.

Jede Röhrleitung nach einer unter dem nachbarlichen Grundstücke belegenen Abtrittsgrube, welche von diesem Grundstücke aus unsichtbar ist, gilt nur als eine unsichtbare, ununterbrochen fortdauernde Dienstbarkeit, wozu eine schriftliche Verstattung erforderlich ist.

Der Eigenthümer, unter dessen Grundstücke die Abtrittsgrube angebracht ist, gilt so lange als Eigenthümer derselben, bis es anders erwiesen wird, selbst dann, wenn er früher von der Grube keinen Gebrauch gemacht hat.

Wenn von einem Grundstücke aus, auf welchem ein Abtritt steht, ersichtlich ist, daß der Nachbar einen unmittelbaren Zugang zu diesem Abtritte besitzt, so bildet derselbe eine ununterbrochen fortdauernde sichtbare Dienstbarkeit, welche durch einen dreißigjährigen Besitz erworben werden kann.

Das Recht, durch eine in der Gränzmauer angebrachte Thür auf einen Abtritt oder an einen Brunnen oder sonstigen Wasserbehälter, welcher von der Gränze entfernt auf dem nachbarlichen Gebiet angebracht ist, zu gehen und Gebrauch davon zu machen, bildet eine nicht ununterbrochene, aber sichtbare Dienstbarkeit, welche nur durch schriftliche Verstattung erworben werden kann, und wenn ein solcher Beweis zur Berechtigung nicht vorgebracht werden kann, so muß die Thür, als die gegenseitige Sicherheit gefährdend, auf Kosten desjenigen vernichtet werden, welchem die Gränzmauer gehört, es sei denn, daß dieselbe als durch dreißigjährigen Besitz erworbene Lichtöffnung angesehen werden könne.

Aus einem nachbarlichen Brunnen oder sonstigen Wasserbehälter das Wasser vermittelst unterirdischer Röhren abzuleiten oder vermittelst unterirdischer Pumpenröhren herauszuziehen, gehört zu den ununterbrochen fortdauernden unsichtbaren Dienstbarkeiten, wozu schriftliche Verstattung erforderlich ist. Wenn aber die Röhren zu Tage liegen, so bildet die Anlage eine ununterbrochen fortdauernde und sichtbare Dienstbarkeit, welche durch einen dreißigjährigen Besitz erworben werden kann.

Wenn an der in einer Gränzmauer bestehenden Schornsteinröhre zur Seite des nachbarlichen Grundstückes eine sichtbare Reinigungsluke angebracht ist, so bildet dieses eine nicht ununterbrochen fortdauernde, und sichtbare Dienstbarkeit, und es ist deßhalb, um die Schornsteinröhre auf dem nachbarlichen Grundstücke reinigen zu dürfen, eine schriftliche Verstattung nothwendig.

Fenster-Anlagen in Gränzmauern, es mögen dieselben eingerichtet sein, wie sie immer wollen, und in eigenen oder gemeinschaftlichen Mauern angebracht sein, bilden ununterbrochen fortdauernde und sichtbare Dienstbarkeiten, welche durch dreißigjährigen Besitz erworben werden können.

Mauern, welche über die Gränze hinaus vorgebaut sind, vorliegende Gesimse und alle Ueberbauten bilden ununterbrochen fortdauernde und zugleich sichtbare Dienstbarkeiten, welche durch dreißigjährigen Besitz erworben werden können.

Das Recht, unreines Wasser von Spülsteinen oder Fabriken auf oder über ein nachbarliches Grundstück ablaufen zu lassen, bildet, obschon die Wasserabzugs-Rinne sichtbar ist, eine nicht ununterbrochen fortdauernde unsichtbare Dienstbarkeit, weil der Eigenthümer des belasteten Grundstückes die Operation, wodurch das Wasser unrein wird, nicht sehen kann, und weil dazu diese Handlung eines Menschen nöthig ist.

Für alle diejenigen, die zu Dienstbarkeiten berechtigt sind, ist es von hohem Interesse, sich in den Besitz von Beweisen zu bringen, daß die ihnen zustehenden Dienstbarkeiten auf dem nachbarlichen Grundstücke sichtbar sind und während dreißig Jahre ununterbrochen also bestanden haben, weil es leicht möglich ist, daß durch bauliche Abänderungen auf den nachbarlichen Grundstücken die Dienstbarkeiten bedeckt und unsichtbar werden.

In Hinsicht der Dienstbarkeiten, die ununterbrochen fortwährend und sichtbar sind, hat die Bestimmung des Eigenthümers die Wirkung einer Verleihung. (§. 692 d. B. G.-B.)

Nur dann ist eine Bestimmung des Eigenthümers vorhanden, wenn erwiesen wird, daß zwei gegenwärtig abgetheilte Grundstücke vormals Einem Eigenthümer zugehörten, und durch ihn die Sachen in den Zustand versetzt worden sind, aus welchem sich die Dienstbarkeit ergibt. (§. 693 d. B. G.-B.)

Veräußert der Eigenthümer zweier Grundstücke, worauf sich ein sichtbares Merkmal einer Dienstbarkeit befindet, eines von beiden, und der Contract enthält keine Vereinbarung, die sich auf diese Dienstbarkeit bezieht, so besteht sie dessen ungeachtet fernerhin als Recht zum Vortheile oder als Last zum Nachtheile des veräußerten Grundstückes. (§. 694 d. B. G.-B.)

Sind an einem Hause gewöhnliche unvergitterte Fenster mit gerader Aussicht in einen zu dem Hause gehörenden Garten angebracht, und der Eigenthümer verkauft den Garten, ohne in Betreff der Fenster eine Meldung zu machen, so währen dessen ungeachtet die Fenster als ununterbrochen fortdauernde und zugleich sichtbare Dienstbarkeiten, vermöge der Bestimmung des Eigenthümers, fort, und es darf der Ankäufer des Gartens den Fenstern das Licht nicht verbauen.

Wenn aber der Verkäufer sich hat vorbehalten wollen, daß in der ganzen Ausdehnung des Gartens gar kein Gebäude errichtet werden dürfe, so hätte hiervon in dem Verkaufs-Acte Meldung geschehen müssen, weil ein solcher Vorbehalt eine nicht ununterbrochen fortdauernde und zugleich unsichtbare Dienstbarkeit bildet.

Ist an dem Gebäude eine Thür angebracht, durch welche früher der Zugang in den verkauften Garten Statt fand, und es ist bei dem Gartenverkauf von dieser Thür keine Meldung geschehen, so kann dieselbe, obschon sie ununterbrochen fortdauernd und auch sichtbar ist, dennoch nicht als

eine Dienstbarkeit beibehalten werden, weil sie nur zur Ausübung einer nicht ununterbrochen fortdauernden und auch unsichtbaren Dienstbarkeit, als das Recht des Zugangs in den Garten bildet, dient.

Hat die Thür dagegen vor dem Verkauf des Gartens zur Erleuchtung eines innern Raumes in dem Hause gedient, so kann dieselbe als eine ununterbrochen fortdauernde und sichtbare Dienstbarkeit beibehalten werden.

Hat der Eigenthümer zweier Häuser für eines derselben unter dem Grund und Boden des andern Hauses eine Abtrittsgrube mit Röhrleitung anbringen lassen, und er verkauft dieses letztere Haus, ohne von der unsichtbaren Anlage der Abtrittsgrube Meldung gemacht zu haben, so braucht der Ankäufer diese ununterbrochen fortdauernde, aber unsichtbare Dienstbarkeit nicht anzuerkennen, und kann, wenn dieselbe ihm lästig oder nachtheilig wird, auf der Wegräumung bestehen, und dieselbe bewirken.

Bei dem Verkauf desjenigen Hauses, in welchem der Abtritt benutzt wird, tritt aber, wenn der frühere Eigenthümer beider Häuser das andere Haus behält, das Verhältniß der ununterbrochen fortdauernden und sichtbaren Dienstbarkeit ein; es muß der Verkäufer die unter seinem ihm verbliebenen Hause angebrachte unsichtbare Abtrittsgrube eben so gut, wie deren Reinigung, wenn sie erforderlich sein sollte, dulden, und er darf zur Zeit des spätern Verkaufs dieses belasteten Grundstückes nicht unterlassen, von dieser ununterbrochen fortdauernden, aber unsichtbaren Dienstbarkeit Meldung zu machen, widrigenfalls er sich dem Anspruche auf Schadenersatz von Seiten des Ankäufers aussetzt.

In Hinsicht der Dienstbarkeiten (Grundgerechtigkeiten), welche man nicht durch Verjährung erwerben kann, läßt sich die ursprüngliche Verleihungs-Urkunde nur durch eine Anerkennungs-Urkunde der Dienstbarkeit ersetzen, die

von dem Eigenthümer des belasteten Grundstückes herrührt. (§. 695 des B. G.-B.)

Wenn man eine Dienstbarkeit einräumt, so wird angenommen, daß man alles gestatte, was erforderlich, um sie auszuüben. So hat die Dienstbarkeit, an einem fremden Brunnen Wasser zu schöpfen, nothwendig das Recht zur Folge, sich des Weges über seinen Grund zu bedienen. (§. 696 des B. G.-B.)

Bei der Einräumung der Dienstbarkeit, daß der Nachbar eine Abtrittsgrube unter seinem Grundstück anlegen dürfe, muß man auch alle künftig nothwendig werdenden Reinigungen und Reparaturen dulden.

Wenn die Dienstbarkeit eines Wasserabzuges über ein fremdes Grundstück von dem Eigenthümer desselben anerkannt ist, so muß der Eigenthümer des belasteten Grundstückes den für die Rinne erforderlichen Grund und Boden einräumen; er darf den Wasserabzug durch nichts aufhalten, und muß auch die erforderlichen Reinigungen dulden. Die Verleihung einer Dienstbarkeit auf ein hypothecarisch belastetes Grundstück ist nur gültig, wenn die Hypothecar-Gläubiger ihre Zustimmung geben.

Ist das Protocoll, in welchem von der Verleihung der Dienstbarkeit Meldung geschehen, den Hypothecar-Gläubigern insinuirt worden, und es erfolgt während eines Jahres kein Einspruch, so kann die Verleihung der Dienstbarkeit als gültig betrachtet werden.

Von den Rechten des Grundeigenthümers, dem die Dienstbarkeit zusteht.

Wer zu einer Dienstbarkeit berechtigt ist, hat zugleich das Recht, alle Anlagen zu machen, die erforderlich sind,

um sich ihrer zu bedienen und sie beizubehalten. (§. 697 des B. G.=B.)

Diese Anlagen geschehen auf seine Kosten, nicht auf Kosten des Eigenthümers des belasteten Grundstückes, in so fern die Verleihungs=Urkunde der Dienstbarkeit nicht ein Anderes bestimmt. (§. 698 des B. G.=B.)

Selbst in dem Falle, wo dem Eigenthümer des belasteten Grundstückes durch diese Verleihung die Verbindlichkeit auferlegt ist, die zum Gebrauch oder zur Erhaltung der Dienstbarkeit erforderlichen Anlagen auf seine Kosten zu machen, kann er sich noch immer seiner Verbindlichkeit dadurch entledigen, daß er das belastete Grundstück dem Eigenthümer des zur Dienstbarkeit berechtigten Grundstückes abtritt. (§. 699 des B. G.=B.)

Wenn Jemand das Recht erworben hat, aus dem benachbarten Brunnen das Wasser vermittelst Röhren abzuleiten, so muß derjenige, welcher die Dienstbarkeit eingeräumt hat, auch leiden, daß die Röhren eingelegt und unterhalten werden. Durch die Dienstbarkeit, das Wasser aus dem benachbarten Brunnen ableiten zu können, wird, wenn der Eigenthümer den Brunnen ebenfalls benutzt, dem Erwerber der Dienstbarkeit stillschweigend die Pflicht auferlegt, den Brunnen auf gemeinschaftliche Kosten in gutem Zustande zu erhalten, weil allein von dieser baulichen Unterhaltung die Möglichkeit abhängt, die eingeräumte Dienstbarkeit auszuüben.

Die Abtrittsgruben, Brunnen und alle sonstigen Anlagen, welche von verschiedenen Nachbarn gemeinschaftlich benutzt werden, müssen auch auf gemeinschaftliche Kosten gereinigt, reparirt und erforderlichen Falls erneuert werden, obschon die Anlagen auf fremdem Grundstücke angebracht sind; denn es sind sowohl die Reinigungen, als die Unterhaltungs=Arbeiten erforderlich, um die Dienstbarkeiten ausüben zu können.

In dem Falle, wo der Verleiher der Dienstbarkeit sich verpflichtet hat, die zum Gebrauche oder zur Erhaltung der Dienstbarkeit erforderlichen Arbeiten, z. B. den Wasserabzugs-Canal, auf seine Kosten zu machen, kann er sich noch immer dieser Verbindlichkeit dadurch entledigen, daß er das Grundstück, auf welchem der Canal angelegt werden soll, dem zur Dienstbarkeit berechtigten Eigenthümer abtritt und für denselben zugänglich macht.

Wird das Grundstück, für welches die Dienstbarkeit errichtet worden ist, getheilt, so folgt die ihr entsprechende Grundgerechtigkeit zwar noch immer jedem abgesonderten Theile, und gebührt ihm, wie vorher; der Zustand des belasteten Grundstückes darf indessen hiedurch nicht beschwert werden.

Wenn also z. B. die Rede ist von dem Recht, seinen Weg über eines Andern Grund zu nehmen, so sind alle Miteigenthümer verbunden, bei der Ausübung dieses Rechtes denselben Weg einzuhalten. (§. 700 d. B. G.-B.)

Ist dagegen die Rede von dem Recht, den Spülstein-Auslauf über ein nachbarliches Grundstück zu leiten, und das Haus, für welches diese Dienstbarkeit errichtet worden ist, wird getheilt, so kann nicht jeder abgesonderte Theil die Dienstbarkeit benutzen, weil der Spülstein-Auslauf ursprünglich nur für Einen Haushalt errichtet war, und die Dienstbarkeit sehr erschwert sein würde, wenn der Auslauf von mehren Haushaltungen benutzt werden sollte.

Dasselbe Verhältniß würde eintreten, wenn dem Eigenthümer eines Hauses die Dienstbarkeit zustände, aus den nachbarlichen Cisternen Wasser schöpfen zu dürfen; würde dieses Haus getheilt, so dürften die neuen Eigenthümer der einzelnen Theile des Hauses nicht auch das Wasser aus der

nachbarlichen Cisterne schöpfen, weil der Bedarf für mehre Haushaltungen doch weit größer, als der für Eine Haushaltung, ist.

Der Eigenthümer des mit der Dienstbarkeit belasteten Grundstückes darf nichts unternehmen, was dahin zielt, ihren Gebrauch zu schmälern oder unbequemer zu machen.

Er darf also den Zustand der Orte nicht verändern, noch die Ausübung der Dienstbarkeit auf eine Stelle verlegen, auf die sie nicht ursprünglich angewiesen worden ist.

Wenn indessen diese ursprüngliche Anweisung dem Eigenthümer des belasteten Grundstückes beschwerlicher geworden wäre oder ihn verhinderte, dort nützliche Verbesserungen vorzunehmen, so wäre er berechtigt, dem Eigenthümer des andern Grundstückes einen zur Ausübung seiner Rechte eben so bequemen Platz anzubieten, und dieser könnte ihn nicht ausschlagen. (§. 701 des B. G.=B.)

Wenn Jemand das Recht erworben hat, aus dem auf dem nachbarlichen Grundstücke stehenden Brunnen das Wasser zu schöpfen, so kann der Eigenthümer auf diesem Brunnen eine Pumpe errichten lassen, weil hiedurch das Wasser leichter gehoben wird. Umgekehrt aber dürfte der Eigenthümer einer Pumpe, an welcher der Nachbar das Wasser zu nehmen berechtigt ist, dieselbe nicht wegnehmen und den Brunnen mit gewöhnlichen Zieheimern versehen lassen, weil hiedurch die Wasserförderung für den Nachbar erschwert sein würde.

Der Eigenthümer des Brunnens, aus welchem der Nachbar das Wasser zu nehmen berechtigt ist, darf diesen Brunnen nicht dislociren, wenn dadurch dem Nachbar die ihm zustehende Dienstbarkeit erschwert, es darf dieses indessen wohl geschehen, wenn dem Nachbar dadurch der Weg abgekürzt wird.

Steht ein Abtritt in der Mitte eines Hofes, und verschiedenen Nachbarn ist die Dienstbarkeit verliehen worden, über den Hof auf den Abtritt zu gehen, und der Eigenthümer des Hofes wünscht die Wegräumung des Abtrittes, um den Hof bebauen zu können, so kann er diesen Zweck erreichen, wenn er jedem der berechtigten Nachbarn einen Abtritt bauen läßt, welcher dem Erbe des Nachbars bis auf 2 Fuß 8 Zoll 11 Linien nahe steht und wenigstens so geräumig ist, als derjenige Theil, welcher diesen Nachbarn an dem alten Abtritte zustand.

Derjenige, der zu einer Dienstbarkeit berechtigt ist, kann sie von seiner Seite nur nach Inhalt seiner Verleihung in Ausübung bringen, und er darf weder auf dem Grundstücke, das mit der Dienstbarkeit belastet ist, noch auf dem Grundstücke, dem die Gerechtigkeit zusteht, eine Veränderung vornehmen, welche den Zustand des ersten erschwert. (§. 702 des B. G.-B.)

Hat ein Eigenthümer das Recht erworben, das Wasser auf das nachbarliche Grundstück abzuleiten, und die Stelle, an welcher der Wasserabzug genommen werden soll, ist bezeichnet, so kann der zur Dienstbarkeit berechtigte Eigenthümer diese angewiesene Stelle des Wasserabzuges nicht willkürlich abändern.

Eine Dachtraufe, welche auf das nachbarliche Grundstück fällt, darf weder verlängert noch dislocirt, es kann dieselbe aber wohl erhöht oder gesenkt werden.

Wenn Jemand die Dienstbarkeit erworben hat, das Wasser von seinem Grundstücke auf das nachbarliche Grundstück abzuleiten, so muß er bei einer Abänderung seiner häuslichen Einrichtung wohl darauf Rücksicht nehmen, daß keine größere Wassermasse, als wie ursprünglich bestimmt war, dem Abzuge zugeführt werde; wenn z. B. das Wasser von einer

gewissen Dachfläche auf das nachbarliche Grundstück abgeleitet ist, so darf das Wasser bei einer größern Ausdehnung der Gebäulichkeiten und der Dächer nicht auch dorthin abgeleitet werden, sobald erwiesen werden kann, daß die Vermehrung des Wasserzuflusses dem mit der Dienstbarkeit belasteten Nachbar schädlich ist. Ist die Wasserabzugs-Rinne aber geräumig genug, die Vermehrung des Wasserzuflusses aufzunehmen, so steht der Ausübung nichts entgegen.

Wenn einem Eigenthümer die einfache Dienstbarkeit zusteht, das Wasser von seinem Grundstück auf oder über das nachbarliche Grundstück abzuleiten, so kann nur das vom Himmel fallende Wasser dahin abgeleitet, und es darf weder das Wasser von einem Spülsteine oder aus einer Waschküche noch sonstiges stinkendes Wasser mit abgelassen werden.

Ist Jemand mit der Dienstbarkeit belästigt, das Wasser von dem Haushalt eines Nachbars, z. B. eines Beamten, Kaufmannes oder gewöhnlichen Handwerkers, aufnehmen zu müssen, und das zur Dienstbarkeit berechtigte Haus wird späterhin durch lästigere Gewerbsleute bewohnt, z. B. durch einen Garkoch, Metzger, Lederbereiter, Gerber, Färber, Seifensieder, Stärkefabricanten ꝛc. so darf das von den Fabricationen ꝛc. herkommende Wasser nicht auf den nachbarlichen Grund abgeleitet werden, indem dasselbe übelriechend ist, und das von den Gewerben und Fabriken abfließende Wasser fremdartiges Wasser ist.

Der Grundeigenthümer, welchem die Dienstbarkeit des Wasserabzuges auf das nachbarliche Terrain zusteht, ist befugt, an der Oeffnung, durch welche der Abzug Statt findet, einen Rost von Metall anbringen zu lassen, wodurch verhindert wird, daß Unrath mit abfließe. Umgekehrt braucht der Inhaber der Dienstbarkeit nicht zu dulden, daß der Nachbar an dem Wasserauslauf einen Rost anbringe, weil dadurch eine dem Inhaber der Dienstbarkeit nachtheilige Stauung gebildet wird.

Ein Grundstück, welches ungetheilt zwischen mehren Eigenthümern gemeinschaftlich ist, kann ohne Bewilligung sämmtlicher Eigenthümer mit keinen neuen Dienstbarkeiten belastet werden.

Die Dienstbarkeiten können aber wohl erworben werden durch eben so viele Verleihungen, als Eigenthümer sind. Es können dieselben aber erst zu der Zeit benutzt werden, wenn alle Eigenthümer ihre Einwilligung gegeben haben.

Verkauft Jemand ein Grundstück, ohne die vielleicht darauf haftenden nicht ununterbrochen fortdauernden unsichtbaren Dienstbarkeiten namhaft gemacht zu haben, und es erweis't der Nachbar später solche Berechtigungen, so bleibt der Verkäufer dem Ankäufer Schadenersatz schuldig, und es gibt sogar Fälle, in welchen Schadenersatz unzureichend ist.

Wenn z. B. Jemand ein Grundstück frei ankauft, und es besitzt der Nachbar die Dienstbarkeit, daß auf dem angekauften Grundstücke nicht oder doch nur in gewisser Entfernung gebaut werden darf, so kann der Zweck des Ankaufs verfehlt sein, und es muß derselbe also annullirt werden.

Wie Dienstbarkeiten erlöschen.

Die Dienstbarkeiten erlöschen, wenn die Sachen sich in einem solchen Zustande befinden, daß man sie nicht mehr ausüben kann. (§. 703 des B. G.-B.)

Es gibt zwei Arten, wie die Dienstbarkeiten erlöschen können: die eine, indem man aufhört, sich der Dienstbarkeit zu bedienen, und die andere, indem man leidet, daß etwas ausgeführt wird, welches den Gebrauch der Dienstbarkeit hemmt. Nicht ununterbrochene und unsichtbare Dienstbarkeiten, welche durch schriftliche Verleihung erworben werden, z. B. das Verbot, auf einem Grundstücke ein Gebäude zu errichten, erlöschen nicht, obwohl man sich derselben nicht bedient. Wenn aber, dieser Dienstbarkeit entgegen, dennoch auf diesem

Grundstücke ein Gebäude errichtet worden ist, ohne daß während des Verlaufs von 30 Jahren nach der Erbauung Einspruch gemacht wird, so ist eine Erlöschung der Dienstbarkeit eingetreten, jedoch immer nur für den wirklich ausgeführten Gegenstand.

Wenn derjenige, welcher die Dienstbarkeit einer directen Aussicht auf das nachbarliche Gebiet erworben hat, die zu diesem Zwecke vorhandenen Fenster verschlossen hält, so wird dadurch kein Grund zur Löschung der Dienstbarkeit gegeben; es muß vielmehr derjenige, welcher die Erlöschung behauptet, seinerseits etwas angelegt und während 30 Jahre ungestört besessen haben, wodurch die Aussicht verhindert war.

Wenn dagegen das Haus, aus welchem die unmittelbare Aussicht in gerader Richtung auf das nachbarliche Grundstück Statt fand, abgebrochen und ohne die Fenster-Anlage erneuert worden ist und während 30 Jahre also ungestört bestanden hat, so ist die Dienstbarkeit erloschen.

Hat Jemand ein Gebäude der bestehenden Dienstbarkeit entgegen aufführen oder durch ein Bauwerk irgend eine Dienstbarkeit unterbrechen lassen, so kann er während 30 Jahre gezwungen werden, alles dasjenige, was der Ausübung der Dienstbarkeit hinderlich geworden ist, wieder abbrechen und vernichten zu lassen.

Dienstbarkeiten, womit ein Grundstück belastet ist, erlöschen nicht durch den Expropriations-Verkauf dieses belasteten Grundstückes, selbst wenn in der Verkaufs-Anzeige keine Meldung von den Dienstbarkeiten geschieht, und von demjenigen, welchem die Dienstbarkeit zusteht, gegen die Nichterwähnung derselben keine Opposition geschehen ist.

Derjenige, welchem eine Dienstbarkeit zusteht, muß über deren Erhaltung wachen und nicht dulden, daß etwas dagegen ausgeführt werde, in welchem Falle er sofort gerichtlichen Schutz in Anspruch nehmen muß; denn so lange die Gegenstände, welche die Dienstbarkeit beeinträchtigen, nicht

weggeräumt werden, läuft der zur Erlöschung der Dienstbarkeit bestimmte Termin ununterbrochen fort.

Derjenige, welcher behauptet, daß eine Dienstbarkeit erloschen sei, kann diese Behauptung vermittelst Zeugen beweisen, und es müssen dieselben erklären können, daß die Dienstbarkeit während 30 Jahre ununterbrochen nicht benutzt worden. Der Gegner kann aber die Nicht-Erlöschung ebenfalls durch Zeugen beweisen, welche erklären müssen, daß die Dienstbarkeit im Verlauf von dreißig Jahren dennoch ist benutzt worden.

Sie leben wieder auf, wenn die Sachen wieder in den Zustand gekommen sind, daß man sie ausüben kann, so fern nicht ein hinreichender Zeitraum verstrichen ist, um die Vermuthung zu begründen, daß die Dienstbarkeit erloschen sei, so wie dieses im Art. 707 bestimmt ist. (§. 704 des B. G.-B.)

Wenn an einem Hause, welchem die Dienstbarkeit der unmittelbaren Aussicht in gerader Richtung auf das nachbarliche Grundstück zusteht, die Fenster vermauert sind, so können dieselben in dem Verlauf von dreißig Jahren wieder geöffnet werden; und selbst wenn das Haus, welchem die Dienstbarkeit zusteht, abgebrochen und ohne die dienstbarlichen Fenster wieder erbaut sein sollte, können dennoch in dem Verlauf von dreißig Jahren die Fenster wieder erneuert werden.

Wenn die Fenster vermittelst eines dreißigjährigen ungestörten Besitzstandes erworben worden sind, und kein Titre vorhanden ist, so ist es rathsam, vor dem Abbruche den Zustand der Fenster und deren Stellung genau zu verzeichnen, ein Exemplar demjenigen, welchem die Dienstbarkeit zur Last ist, durch einen Gerichtsvollzieher zur Kenntnißnahme zustellen, und denselben auffordern zu lassen, vor dem Abbruch seine allenfallsigen Bemerkungen dagegen geltend zu machen. Erfolgt auf diese Mittheilung keine Antwort, so dürfte die An-

erkennung der Richtigkeit bei dem betreffenden Gerichte nachzusuchen sein, weil die nachträglichen Beweise des rechtlichen Besitzstandes auf mancherlei Art erschwert werden könnten.

Jede Dienstbarkeit ist erloschen, sobald das hierzu berechtigte und das damit belastete Grundstück Einem und demselben Eigenthümer zugehören. (§. 705 b. B. G.-B.)

Wenn z. B. einem Hause die Dienstbarkeit der unmittelbaren Aussicht in gerader Richtung auf das nachbarliche Grundstück zusteht, und der Eigenthümer des hierzu berechtigten Hauses das damit belastete Grundstück erwirbt, so hört die Dienstbarkeit auf, weil Niemand sich selbst eine Dienstbarkeit auflegen kann. Bei dem spätern Wieder-Verkauf des früher mit der directen Aussicht belasteten Grundstückes kann die Dienstbarkeit aber wieder stillschweigend aufleben, wenn in dem Augenblicke des Verkaufes die Fenster noch vorhanden sind, indem die beiden Grundstücke einem Eigenthümer zugehörten, welcher die Fenster in den Zustand versetzt oder darin belassen hatte, woraus die Dienstbarkeit sich ergibt.

War dagegen einem Grundstücke die Dienstbarkeit auferlegt, daß auf demselben kein Gebäude errichtet werden durfte, um dem Nachbar die freie Aussicht nicht zu benehmen, und der Eigenthümer des berechtigten Grundstückes oder Hauses erwirbt das mit der Dienstbarkeit belastete Grundstück, so ist die Dienstbarkeit erloschen, und wenn dieses früher belastete Grundstück wieder verkauft wird, so lebt die frühere Dienstbarkeit nicht wieder auf, wenn in dem Verkaufs-Acte dieselbe nicht neuerdings verliehen wird.

Die Dienstbarkeit erlischt durch einen dreißigjährigen Nicht-Gebrauch. (§. 706 b. B. G.-B.)

Hat Jemand das Recht erworben, an einem auf dem nachbarlichen Grundstücke stehenden Brunnen Wasser zu schö-

pfen, oder über das nachbarliche Grundstück zu gehen, und es wird diese Dienstbarkeit von dem dazu Berechtigten während des Verlaufs von dreißig Jahren nicht gebraucht oder ausgeübt, so ist die Dienstbarkeit erloschen. Der Beweis des Erlöschens muß von dem Eigenthümer des belasteten Grundstückes geliefert, und kann mit Zeugen beigebracht werden.

Nach den verschiedenen Gattungen der Dienstbarkeit nehmen die dreißig Jahre ihren Anfang, entweder von dem Tage, wo man aufgehört hat, sie zu benutzen, wenn von nicht ununterbrochen fortwährenden Dienstbarkeiten die Rede ist, oder von dem Tage, wo eine der Dienstbarkeit zuwider laufende Handlung vorgenommen worden, wenn von ununterbrochen fortwährenden Dienstbarkeiten die Rede ist. (§. 707 d. B. G.-B.)

Die Art, wie eine Dienstbarkeit ausgeübt wird, kann wie die Dienstbarkeit selbst und auf eben die Weise verjährt werden. (§. 708 d. B. G.-B.)

Wenn z. B. jemand, welchem das Recht zusteht, aus dem nachbarlichen Brunnen das Wasser zu schöpfen, dieses Wasser vermittelst einer unterirdischen Röhrleitung gewinnt, und die Röhrleitung während des Verlaufs von dreißig Jahren nicht benutzt wird, so ist die Dienstbarkeit erloschen, obwohl die Röhre fortwährend auf dem nachbarlichen Grundstücke gelegen hatte, und es kann der Eigenthümer des früher belasteten Grundstückes die Wegräumung der Röhre verlangen.

Gehört das zur Dienstbarkeit berechtigte Grundstück Mehren in unzertheilter Gemeinschaft, so verhindert die Ausübung des einen Miteigenthümers die Verjährung in Hinsicht aller übrigen. (§. 709 d. B. G.-B.)

Ist einer unter den Miteigenthümern, wider den die Verjährung nicht laufen konnte, z. B. ein Minderjähriger, so werden durch ihn die Rechte aller übrigen erhalten. (§. 710 d. B. G.-B.)

Steht einem Grundeigenthümer die Dienstbarkeit zu, über das nachbarliche Grundstück den Weg zu nehmen, während das zur Dienstbarkeit berechtigte Grundstück z. B. dreien Personen in unzertheilter Gemeinschaft gehört, und nur Einer dieser Eigenthümer benutzt die Dienstbarkeit des Weges, die beiden übrigen aber haben den Weg länger als dreißig Jahre nicht benutzt, so ist für diese beiden die Dienstbarkeit dennoch nicht erloschen, weil der dritte Miteigenthümer Gebrauch davon gemacht hat. Es ist aber auch nicht nothwendig, daß die Eigenthümer des berechtigten Grundstückes persönlich von der Dienstbarkeit Gebrauch machen, indem die Miether oder Nutznießer des berechtigten Grundstückes natürliche und legale Stellvertreter sind.

Erneuerte Bauordnung

für die

Stadt Köln.

Nach Einsicht des Art. 50 des Gesetzes vom 14. December 1789 des Art. 3 Tit. 11 des Gesetzes vom 16./24. August 1790 sub Nr. 1 und 5, der Art. 29 und 46 des Gesetzes vom 19./22. Juli 1791, der Art. 50 und 52 des Gesetzes vom 16. September 1807, so wie des Art. 471 Nr. 5 des Strafgesetzbuches, und in Erwägung,

daß es zu den Attributen der Polizeiverwaltung gehört, Verordnungen zu erlassen, durch welche das Alignement der Straßen und öffentlichen Plätze, welche nicht zu den Staatsstraßen gehören, bestimmt, deren Sicherheit und Freiheit erreicht, Nachtheile von den Einwohnern abgewendet und Beschädigungen durch Feuersgefahr vorgebeugt wird,

daß die bisherigen Bestimmungen hierüber einer Erneuerung und Verbesserung bedürfen,

wird beschlossen wie folgt:

I. Allgemeine Bestimmungen.

§. 1.

Es ist verboten, im Umfange des Stadtbezirks Köln straßenwärts Neubauten zu errichten, Veränderungen an den Umfassungsmauern oder Dächern bereits vorhandener Gebäude, Veränderungen oder Ausbesserungen an den Façaden, Thüren, Fensteröffnungen, Treppen, Prellsteinen oder Trottoirs vor-

zunehmen, ohne vorher die Erlaubniß hierzu von der Policeibehörde erhalten zu haben.

Einer gleichen Erlaubniß bedarf es bei der Anlegung einer Senkgrube, eines Rauchfanges, Backofens und anderer Feuerungs-Anlagen.

§. 2.

Bei einzureichenden Baugesuchen für Neubauten müssen der Situationsplan der Straße und des zu bebauenden Grundstücks nebst den die Grundrisse, Façaden und Profile enthaltenden, vom Bauherrn und dem Baumeister, resp. Maurer- und Zimmermeister, unterschriebenen, in duplo angefertigten Bauplänen beigefügt werden. Von letztern wird ein Exemplar zurückgegeben, das andere im Archiv der Policeibehörde aufbewahrt.

Bei Reparaturen oder baulichen Veränderungen bleibt es der letztgenannten Behörde überlassen, zu bestimmen, ob und welche Zeichnungen erforderlich sind.

§. 3.

Die Bauerlaubniß verliert ihre Wirkung, wenn nach Ablauf eines Jahres kein Gebrauch davon gemacht worden ist.

§. 4.

Hinsichtlich derjenigen Fabrikanlagen, welche einer besondern Concessionirung bedürfen, sind die bestehenden besonderen Verordnungen zu beachten.

§. 5.

Anträge auf Anlage und Eröffnung neuer Straßen oder bedeckter Durchgänge müssen der städtischen Verwaltung zur Genehmigung eingereicht werden. Letztere hat die Bedingungen derartiger Anlagen festzustellen, mittelst welcher Straßen und Durchgänge in vorhandene Straßen ausmünden dürfen und jene anerkannt und ins städtische Eigenthum aufgenommen werden sollen.

Bei Nichtbefolgung dieser Bestimmung wird die Policeibehörde die in einem jeden einzelnen Falle erforderlichen Maßregeln in Sicherheits- und gesundheitspoliceilicher Hinsicht verfügen.

§. 6.

Das Aufsatteln der über Boutiquen des untern Stocks befindlichen obern Etagen auf so genannte Mauerbalken von Holz wird nicht gestattet.

§. 7.

Ueberbaue dürfen straßenwärts an Neubauten gar nicht mehr angebracht und an bereits beendigten Häusern nicht ausgebessert werden.

Ein Gleiches gilt für Schuppen, Fensterläden, Anzeige-Schilder, Schirmdächer, Fensterkasten und Kratzeisen, die aus der Alignementslinie hervorragen.

Die Anlage von Balcons und Erkern bedarf außer der im §. 1 gedachten policeilichen Erlaubniß insbesondere noch der der städtischen Verwaltung.

Wird das Zurückziehen der Façaden hinter die Alignementslinie beabsichtigt, so kann eine, die letztere bezeichnende, passende Absperrung vorgeschrieben werden.

§. 8.

Alle Umfassungsmauern eines Gebäudes müssen in angemessener Stärke massiv erbaut, und Scheidemauern, welche die Gränzen vollständig von einander getrennter Gebäude bilden oder zu bilden bestimmt werden, müssen wenigstens 12 Zoll über die Dachfläche hinaufgeführt werden.

Ausbesserungen an schon bestehenden Scheidewänden von Fachwerk sind untersagt; beim Eintritt ihrer Baulosigkeit müssen sie durch massive Mauern ersetzt werden. Freistehende einstöckige Gebäude im Innern der Höfe und Gärten können in Fachwerk aufgeführt werden.

§. 9.

In Straßen unter 30 Fuß Breite dürfen Häuser nicht

über 4 Stockwerke, einschließlich des Erdgeschosses, hoch gebaut werden. Jedes Stockwerk muß eine lichte Höhe von wenigstens 10 Fuß haben. Für die Anlage von Entresols bedarf es specieller policeilicher Erlaubniß.

§. 10.

Ueber die Anlage enger, von den Schornsteinfegern nicht zu befahrender Schornsteinröhren sind die Bestimmungen der ministeriellen Instruction vom 14. Januar 1822 und der der königlichen Regierung vom 19. Juli 1830 zu beachten.

§. 11.

Die von den Schornsteinfegern zu befahrenden Schornsteinröhren dagegen müssen im Durchschnitt wenigstens die lichte Weite von 15 und 18 Zoll, und eine Mauerstärke von 5 Zoll erhalten.

§. 12.

Die näheren Bestimmungen über die Beschaffenheit derjenigen Schornsteinröhren, deren sich Gewerbtreibende, welche ein stärkeres als das bei gewöhnlichen Schornsteinröhren gebräuchliche Feuer unterhalten, zu ihrem Geschäfte bedienen wollen, bleiben in jedem einzelnen Falle der Policeibehörde vorbehalten.

§. 13.

Schornsteinröhren, die auf Holz stehen oder auf Holz geschleift sind, imgleichen solche, welche mit dünnern als 5 Zoll starken Wangenmauern versehen sind, dürfen nicht ausgebessert, sondern müssen, wenn sie schadhaft geworden, in vorschriftmäßiger Weise hergestellt werden.

§. 14.

Bei der Anlage von Backöfen, Braupfannen und sonstigen größeren Feuerungsanlagen entscheidet jedesmal die Policeibehörde, wie weit sie von den Gränzrevieren entfernt bleiben müssen.

§. 15.

Gewöhnliche Oefen und Feuerheerde dürfen nicht näher als 15 Zoll an Bretter- oder nicht gehörig verputzten Fachwerkwänden aufgestellt werden.

§. 16.

Außerdem sind die Oefen in den Werkstätten der Tischler und derjenigen Gewerbtreibenden, bei welchen sich leicht entzündbare Stoffe befinden, noch auf Steinplatten von einem doppelt großen Durchmesser der Oefen zu stellen und mit metallenen oder steinernen Schutzeinfassungen zu versehen.

§. 17.

Das Aufstellen der gewöhnlichen Oefen und Feuerheerde oder sonstiger Feuerungen, wozu es sonst keiner Concession bedarf, wird auf Speichern nur dann gestattet, wenn die Dachwände mit Mauerputz versehen sind.

§. 18.

Ofenröhren, die horizontal unter der Decke einer Etage hingeführt werden, müssen wenigstens 18 Zoll davon entfernt bleiben.

§. 19.

Werden sie durch Fachwände oder Balkendecken geleitet, so müssen sie mit Pfeifensteinen von wenigstens 12 Zoll Durchmesser (im Quadrat) umgeben werden.

§. 20.

Keine Ofenröhre darf anders als in Schornsteinröhren ausmünden. Bei Anwendung von gußeisernen Rauchröhren ist zu beachten, daß solche überall einen Fuß wenigstens von allem Holze entfernt bleiben.

§. 21.

Balken, welche in Mauern gelegt werden, müssen von den darin befindlichen Schornsteinröhren für gewöhnliche Stuben- und Heerdfeuerungen mindestens 10 Zoll (oder einen Stein)

von der lichten Oeffnung entfernt bleiben. Diese Entfernung muß von solchen Schornsteinröhren, welche wegen anhaltender oder starker Feuerung eine bedeutende Erhitzung erleiden, nach Maßgabe des §. 3 der ministeriellen Instruction vom 14. December 1822, den Umständen entsprechend nach der Anordnung der Policei-Baubehörde vermehrt werden.

§. 22.

Das Bedecken eines Daches mit Stroh oder Schindeln ist mit specieller Hinweisung auf das Gesetz vom 2. Juli 1836 und die Verordnung vom 20. Juni 1843 untersagt, eben so nach Inhalt der Verordnung vom 12. März 1844 der Gebrauch der Strohdocken bei Ziegeldächern.

§. 23.

Kein Gebäude darf straßenwärts eine Dachtraufe haben. Dachrinnen, die straßenwärts münden, müssen mit bis einen Fuß von der Erde reichenden metallenen Abfallröhren versehen sein.

§. 24.

Zur Abwendung der Feuersgefahr bestimmt bei der Anlage neuer Straßen die städtische Verwaltung unmittelbar an den Gebäuden diejenige Stelle, auf welche der Unternehmer verpflichtet wird, Brunnen mit Pumpen nach Maßgabe eines von dem Stadtbau-Amt festzusetzenden Plans und Kostenanschlags auf seine Kosten anzulegen. Diese Brunnen nebst Pumpen fallen der Stadt als Eigenthum anheim, und übernimmt dieselbe daher deren Unterhaltung. Ueberdies muß auf je 100 Fuß Straßenfronte ein Privatbrunnen mit Pumpe im Innern errichtet werden. Bauherren haben dergleichen Brunnen auf ihre Kosten anzulegen oder sich mit den Nachbarn hierüber zu einigen. Nöthigenfalls wird in der Bauerlaubniß der Ort des Brunnens bestimmt.

In den schon bestehenden Straßen soll bei Neubauten die Anlage eines Privatbrunnens mit Pumpe in allen denjenigen

Fällen Statt finden, wo in 100 Fuß Entfernung kein Brunnen vorhanden ist.

§. 25.

Röhren oder Rinnen, welche den Ablauf aus dem Innern des Hauses auf die Straße führen, müssen, in so fern diese Ausläufe ausnahmsweise gestattet werden möchten, unter dem Niveau des Trottoirs, resp. auf dem des Pflasters, ausmünden und im Innern mit einem engen Roste versehen sein.

§. 26.

Bei Neubauten werden weder Freitreppen noch in die Straßen laufende Treppen gestattet. Risalite (gemauerte Vorsprünge in den Façaden) dürfen nicht über die bestimmte Alignementslinie hervortreten.

Wird bei einer Umpflasterung der Straße dieselbe tiefer gelegt, so kann ausnahmsweise bis zum Umbau des Hauses die Anlegung der nothwendigen Stufen mit 7 Zoll Steigung und 10 Zoll Auftritt auf vorherige Anfrage von der Policeibehörde gestattet werden.

Für die Anlage eines Werksteinbelags auf den Trottoirs ist die Erlaubniß derselben Behörde erforderlich. Letztere kann sie jederzeit zurücknehmen. Wer die Erlaubniß zur Anlage eines Trottoirs erhält, hat die Verpflichtung für die schräge Bepflasterung des nachbarlichen anstoßenden Banquets zu sorgen. Die Einschnitte zu den Einfahrtsthoren in den Trottoirs dürfen keine senkrechte Abstufung haben.

§. 27.

Bei einem jeden für sich bestehenden und mit Wohnungsräumen bebauten Grundstücke muß wenigstens Ein Abtritt angelegt werden, dessen Grube mit einer soliden Deckung versehen sein muß. Abtrittsgruben, Mistgruben, Pißwinkel, Brunnen und Wasserbehälter aller Art, wie auch Schweineställe, sollen vom Eigenthume des Nachbars 2 Fuß 9 Zoll entfernt bleiben und mit wenigstens 10 Zoll starken Mauern

eingefaßt sein. Abtrittssitze, Pumpen und Gossen müssen 10 Zoll von dem nachbarlichen Erbe, selbst bei gemeinschaftlichen Scheidemauern entfernt bleiben.

§. 28.

Jedes Bauwerk muß seine eigene Standfähigkeit haben, insbesondere müssen dessen Fundamente auf gewachsenem festem Grund und Boden stehen, und keiner Widerlage gegen das nachbarliche Grundstück bedürfen. Mauern und Wände, die um die Hälfte ihrer Dicke überhangen, müssen abgebrochen, so wie auch Gebäude niedergelegt werden, in so weit sie den Einsturz drohen.

§. 29.

Bei Neubauten straßenwärts ist der Gebrauch der Baugerüste nur mit Erlaubniß der Policeibehörde und für die von ihr jedesmal zu bestimmende Dauer gestattet. Wird das Eingraben der Ständer hierbei nachgelassen, so muß der Bauherr die dadurch entstandenen Löcher im Straßenpflaster auf seine Kosten von dem hierzu angestellten städtischen Werkmeister wieder zupflastern lassen.

Alle Beschädigungen des Straßenpflasters überhaupt sind verboten.

§. 30.

Baugerüste, so wie auf die Straße niedergelegte Baumaterialien, welche am Abende nicht weggeschafft werden können, müssen zur Nachtzeit durch hellbrennende Laternen beleuchtet und außerdem dabei für die Sicherheit und Freiheit die möglichsten Vorkehrungen getroffen werden.

§. 31.

Zur Warnung für Vorübergehende soll bei Neubauten sowohl, wie bei Ausbesserungen und Dachreparaturen straßenwärts gelegener Häuser eine Stange mit einem langen Seil, an dessen Ende eine Latte oder ein Strohbund befestigt ist, angebracht werden.

§. 32.

Das Anstreichen und Ausbessern der Façaden auf unbefestigten Leitern ist straßenwärts untersagt. Das Ansetzen der Leitern in den Fahrdamm und in die Rinnen der Straßen ist unter allen Umständen verboten.

§. 33.

Jeder, der neben einem bebauten Grundstücke Neubauten aufführen, Keller, Brunnen, Regensärge, Abtritte u. s. w. anlegen oder Gebäude ganz abbrechen will, oder auch nur theilweise Erneuerung seines Gebäudes beabsichtigt, muß wenigstens drei Tage vor dem Beginn der desfallsigen Arbeiten dem betreffenden Nachbar von seinem Vorhaben Anzeige machen und die Ausführung aller zur Verhütung des Einsturzes oder Vermeidung sonstiger Unfälle von der Policeibehörde nach Angabe des Stadt-Bauamtes für nöthig befundenen Vorkehrungen gestatten, für deren Kosten beide Theile der Policeibehörde gegenüber solidarisch verhaftet sind.

§. 34.

Weder Lehm noch Kalkmörtel darf auf den Straßen anders als in hölzernen Kasten angemacht werden.

§. 35.

Jeder Hauseigenthümer muß dulden, daß die zur Straßenbeleuchtung erforderlichen Laternen an seinem Hause befestigt, und die zur Straßenbezeichnung nöthigen Werksteine daselbst eingemauert oder ausgebessert werden.

§. 36.

Der Stadtbaumeister kann für jede von der Policeibehörde ihm aufgetragene Besichtigung einer Baustelle 8 Groschen vom Eigenthümer derselben verlangen.

§. 37.

Alle hiermit nicht im Einklang stehenden älteren Verordnungen sind aufgehoben.

II. Strafbestimmungen.

§. 38.

Wer gegen den Inhalt der §§. 1, 6, 7 bis 10, 11 bis 22, 23 bis 36 der allgemeinen Bestimmungen handelt, oder auch von dem genehmigten Bauplane eigenmächtig abweicht, wird außer der Verurtheilung zur Niederlegung der alignementswidrigen und gefährlichen Bauten auf Grund der Art. 471 Nr. 5 und 474 des Strafgesetzbuches mit einer Geldbuße von 8 Groschen bis 1 Thlr. 10 Gr., im Wiederholungsfalle aber mit 1- bis 3tägiger Gefängnißstrafe belegt.

Köln, den 9. September 1844.

Der königl. Oberbürgermeister, gez. **Steinberger.**

Der königl. Policei-Director, gez. **Heister.**

Vorstehende neue Bauordnung für Köln wird in Folge der durch Verfügung königlicher Regierung vom 20. August c. B. Nr. 656 ertheilten höheren Genehmigung zur genauen Beachtung hiermit bekannt gemacht.

Köln, den 31. October 1844.

Der Policei-Director,
Heister.

Alphabetisches

Inhalts-Verzeichniß.

A.

B.

Weyer, J. P.

Das Bau-Recht in den Rheinprovinzen Preußens und denjenigen Ländern, in welchen des französische Gesetzbuch in Kraft und Anwendung steht

Köln 1854